

Faculté de droit et de criminologie

L'insertion de clauses environnementales dans le bail à ferme wallon

Analyse comparée avec le bail rural environnemental
français

Auteur : DE MEURICHY Clara
Promoteurs : BORN Charles-Hubert et FRISON Christine
Année académique 2023-2024
Master en droit – Finalité justice civile et pénale

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* À ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Remerciements

« Avec de la patience, de l'ordre et du courage, tout arrivera à bonne fin. »

Johann David Wyss.

Avec ce mémoire qui signifie, pour moi, non seulement la fin de mes années universitaires mais également la fin d'une période de ma vie, je tenais à remercier toutes les personnes qui ont fait de ces cinq années une réussite.

Je tiens ainsi à remercier, en premier lieu, mes promoteurs de mémoire, Madame Christine Frison et Monsieur Charles-Hubert Born, pour leur aide précieuse, leurs conseils, et leur disponibilité.

Je tiens, par ailleurs, à remercier les différentes personnes ayant pris de leur temps pour répondre à mes questions dans le cadre des interviews annexées à ce mémoire.

Je tiens également à remercier ma famille pour avoir toujours cru en moi et m'avoir soutenu tout au long de mon parcours, et tout particulièrement ma maman qui a toujours été une épaule sur qui me reposer. Je tiens aussi à remercier mon entourage pour m'avoir donné l'envie d'écrire sur le bail à ferme et m'avoir transmis leur passion pour la cause agricole, moi qui suis plongée dans ce monde agricole depuis mon plus jeune âge.

Je tiens ensuite à remercier Pierre, mon petit-ami, pour avoir supporté ma mauvaise humeur durant mes nombreuses recherches.

Je tiens aussi à remercier Louvain-La-Neuve pour avoir mis sur ma route des amis exceptionnels sans qui cette aventure aurait eu une tout autre allure et pour avoir consolidé des amitiés déjà existantes.

Je tiens enfin à remercier tous les professeurs et assistants qui m'ont accompagnée lors de ce parcours et qui m'ont donné le goût du droit et l'envie d'en faire mon métier.

Table des matières

Remerciements.....	
Table des matières.....	
Introduction	1
Chapitre 1. Le contexte belge du bail à ferme.....	5
Section 1. Le contexte de l'adoption de la réforme du bail à ferme wallon.....	5
Section 2. Le contexte de la prise en compte de la nécessité de protéger l'environnement.....	8
Chapitre 2. Le respect de la liberté de culture en Belgique.....	10
Section 1. L'historique	11
Section 2. Le principe	12
Sous-section 1. Le libre choix du mode de culture.....	13
Sous-section 2. La libre disposition de la production.....	14
Sous-section 3. La libre possibilité de louer d'autres terres agricoles.....	15
Sous-section 4. La possibilité d'enlever les constructions, travaux, ouvrages et plantations	15
Section 3. Les restrictions	15
Sous-section 1. Les clauses relatives à la restitution du bien loué	16
Sous-section 2. Les clauses relatives au fumier et aux pailles	16
Sous-section 3. Les clauses relatives au maintien des haies, chemins, buissons et arbres	17
Section 4. Les sanctions	17
Chapitre 3. Les clauses visant à assurer la protection de l'environnement dans le bail à ferme wallon	18
Section 1. Les différents types de clauses.....	18
Sous-section 1. Les clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ainsi que le maintien des éventuels éléments topographiques.....	19

§ 1. Les clauses visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux	19
§ 2. Les clauses visant à lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles.....	21
Sous-section 2. Les clauses visant à préserver le bien, son environnement, ou à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture	23
§ 1. Les bailleurs visés par la mesure.....	24
§ 2. Les clauses qu'il est possible d'insérer	25
A. Les clauses portant sur le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe.....	26
B. Les clauses concernant l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale.....	27
C. Les clauses limitant ou interdisant les apports en fertilisants qu'ils soient organiques ou minéraux	28
D. Les clauses qui limiteraient ou interdiraient l'usage de produits phytosanitaires	28
E. Les clauses qui interdisent le drainage et toutes autres formes d'assainissement.....	29
Section 2. Les mesures de suivi et sanctions.....	29
Sous-section 1. Le contrôle du respect des clauses	30
Sous-section 2. Les sanctions en cas de non-respect des clauses.....	30
§ 1. La sanction à proprement parler.....	30
§ 2. La mise en œuvre de la sanction	32
Section 3. L'analyse de l'efficacité des clauses environnementales.....	32
Chapitre 4. Le bail rural environnemental français.....	37
Section 1. Les considérations générales.....	38
Sous-section 1. Le contexte général de l'adoption du bail rural environnemental	38

Sous-section 2.	La définition	40
Section 2.	Les conditions pour bénéficier du régime du bail rural environnemental	42
Sous-section 1.	Pour les bailleurs visés particulièrement.....	43
Sous-section 2.	Pour des parcelles situées dans une zone déterminée	44
Sous-section 3.	Pour les parcelles avec une préexistence de pratiques environnementales	46
Section 3.	L’insertion des clauses environnementales	47
Sous-section 1.	Les différents types de clauses	48
Sous-section 2.	Les modalités de mise en place d’un bail rural environnemental	50
Sous-section 3.	Les modalités d’exécution du bail rural environnemental	51
Section 4.	L’analyse de l’efficacité du bail rural environnemental	52
Chapitre 5.	Les autres outils juridiques permettant la prise en compte de l’environnement dans l’agriculture.....	54
Section 1.	Le commodat.....	58
Section 2.	La société de gestion.....	59
Section 3.	Le contrat de culture et la vente d’herbe.....	60
Section 4.	La servitude environnementale	62
Section 5.	Le droit d’emphytéose	63
Section 6.	Le droit de superficie.....	64
Conclusion		65
Annexes		69
Section 1.	Annexe 1 – Méthodologie pour les interviews	69
Section 2.	Annexe 2 – Questionnaire pour les interviews	71
Bibliographie		75
Législation.....		75
Législation internationale.....		75
Législation belge.....		75

Législation française	76
Jurisprudence.....	76
Jurisprudence belge.....	76
Jurisprudence française	76
Doctrines.....	76
Doctrines belge	76
Doctrines française	81

Introduction

S'il est vrai que l'agriculture des temps modernes avait pour mission principale d'assurer la production alimentaire nécessaire à la survie des êtres humains après la Seconde Guerre mondiale, les mentalités ont évolué. Désormais, le monde agricole n'est plus animé uniquement par l'envie de progresser techniquement ou d'augmenter sa rentabilité. En effet, les agriculteurs sont dorénavant perçus comme des garants du milieu naturel et un lien étroit s'est développé entre l'agriculture et l'environnement.¹

Dans un mouvement de transition agroécologique annoncé notamment dans le plan stratégique wallon de la Politique Agricole Commune (PAC) 2023-2027, il s'avère intéressant de prendre en compte la dimension environnementale dans les politiques agricoles à mettre en œuvre dans nos régions. L'agroécologie vise non seulement une discipline scientifique, une pratique agricole et un mouvement politique et social.² Il s'agit de « *l'intégration de la recherche, de l'éducation, de l'action et du changement qui apporte la durabilité à toutes les parties du système alimentaire : écologique, économique et social* ». ³ (traduction libre) Son but est de faire participer tous les acteurs de la chaîne alimentaire à une réflexion sur les structures actuelles pour les ancrer dans une vision plus durable du système de production alimentaire.⁴

En ayant à l'esprit le fait qu'aujourd'hui, 70% du territoire agricole wallon soit exploité sous le couvert d'un bail à ferme, cet outil juridique constitue un des modes de détention des parcelles agricoles les plus fréquents dans nos régions. Dès lors, il pourrait jouer un rôle important dans la transition vers une agriculture plus durable et respectueuse de l'environnement.

Le contrat de bail à ferme est le « *régime de location particulier qui s'applique de manière impérative à la location de biens immobiliers principalement utilisés par le locataire/bailleur*

¹ J. OLAGNON et E. WOELFLI, « Le bail rural à clauses environnementales », *Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage*, 2017, p. 5, <https://www.polebocage.fr/IMG/pdf/bail-rural-clauses-environnemental-oncfs.pdf> (Consulté le : 06 mai 2024).

² S. BELLON, C. DAVID, T. DORÉ, C. FRANCIS, D. VALLOD et A. WEZEL, « Agroecology as a science, a movement and a practice. A review », in *Agronomy for Sustainable Development*, Dordrecht, Springer, 2009, p. 503.

³ S. GLIESSMAN, « Defining Agroecology », in *Agroecology and sustainable food systems*, Taylor & Francis, 2018, p. 599 : « Agroecology is the integration of research, education, action and change that brings sustainability to all parts of the food system: ecological, economic, and social. ».

⁴ *Idem*, p. 599.

dans son activité agricole ».⁵ (traduction libre) Ce contrat présente les caractéristiques suivantes : il s'agit d'un contrat consensuel qui voit le jour par la rencontre des volontés entre les parties ; synallagmatique qui entraîne des obligations dans le chef de chacune des parties ; à titre onéreux qui impose le paiement d'un fermage ; temporaire qui n'a pas vocation à durer éternellement ; et intuitu personae qui est conclu en raison de la qualité du preneur.⁶

Pour entrer dans le champ d'application du régime sur le bail à ferme, il faut donc être confronté à un contrat de bail, à savoir un « *un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer* ».⁷ De plus, la chose laissée à disposition du preneur doit être un bien immeuble. Et, ce bien immeuble doit être affecté principalement à une exploitation agricole exercée à titre professionnel.⁸ Enfin, la location doit être consentie en contrepartie du paiement d'un fermage.⁹

En mai 2019, une réforme du bail à ferme wallon a été adoptée et est entrée en vigueur en janvier 2020. Celle-ci portait différents objectifs qui ont été dégagés sur base des principaux problèmes que rencontraient les parties à l'époque. Parmi ceux-ci, les deux enjeux majeurs étaient notamment le fait d'assurer aux agriculteurs un accès dans la durée à la terre et le fait de garantir aux propriétaires plus de transparence et d'équité dans leur relation avec le locataire.¹⁰ Mais à côté de ces deux préoccupations, la réforme a également innové en prévoyant dorénavant la faculté d'insérer des clauses environnementales dans les contrats de bail à ferme.¹¹ Ces clauses ont comme mission tantôt la préservation du bien et de son environnement, tantôt la lutte contre les risques naturels ou encore l'accomplissement des objectifs du Code wallon de l'Agriculture.

S'il est donc, certes, désormais possible de faire entrer dans la sphère du droit privé du bail à ferme des considérations environnementales, cela ne fut pas sans mal parce qu'il a fallu trouver

⁵ N. CARRETTE, « Inhoudstafel », in *Landpacht* (sous la dir. de N. CARRETTE), 1e editie, Bruxelles, Intersentia, 2017, p. 0 : « Landpacht is het bijzondere huurregime dat dwingend geldt bij de huur van onroerende goederen die door de huurder/pachter hoofdzakelijk worden gebruikt in zijn landbouwbedrijf. ».

⁶ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, « Introduction - Notions », in *Bail à ferme et droit de préemption*, 2e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 15-20.

⁷ Art. 1709, C. civ.

⁸ Cass., 23 septembre 1982, *Rec. gén. enr. not.*, 1984, p. 343 ; Civ. Tournai, 6 février 1996, *Rev. dr. rur.*, 1997, p. 218 ; Cass., 31 janvier 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 527.

⁹ Cass., 25 juin 1954, *Pas.*, 1954, I, p. 928.

¹⁰ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1, p. 4.

¹¹ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1, p. 13.

un arrangement qui convenait à toutes les parties. En effet, l'introduction d'une telle possibilité a notamment soulevé pas mal d'inquiétudes du côté des organisations représentatives des agriculteurs. En mettant en avant leur idée qui est de ne pas concevoir le bail à ferme comme un outil de protection de l'environnement, ces organisations souhaitaient en réalité protéger la liberté de culture des exploitants agricoles qui était déjà bien mise à mal par les nombreuses dispositions européennes, fédérales et régionales sur la protection de l'environnement dans le monde agricole.¹² Cela risque d'autant plus de poser problème dans le contexte actuel de ras-le-bol des agriculteurs. En effet, les agriculteurs européens ont récemment manifesté pour dénoncer la complexité de leur profession en raison des nombreuses contraintes qui s'imposent à eux que ce soit au niveau européen comme avec la PAC ou que ce soit au niveau national.¹³

C'est, d'ailleurs, en raison de cette recherche de compromis entre les différentes parties impliquées que cette faculté est restée limitée à certaines zones, à certaines catégories de bailleur ou encore à certaines infrastructures existantes.¹⁴ Cela laisse à penser que ces considérations environnementales n'ont pas réellement eu l'effet attendu et que la transition agroécologique amorcée par la réforme du bail à ferme wallon n'a pas encore tout à fait été mise en marche.

Au regard de cette problématique du bail à ferme wallon inadapté aux objectifs de transition agroécologique actuels, il est intéressant de se demander comment le faire évoluer afin de rencontrer les enjeux environnementaux actuels en matière d'agriculture mais tout en gardant à l'esprit la nécessité de prendre en compte les préoccupations des principaux concernés, à savoir les agriculteurs, comme la nécessité de leur garantir une rentabilité suffisante.

S'il s'avère, aux termes de cette contribution, que le bail à ferme wallon est inadapté aux objectifs de transition agroécologique actuels, des pistes de solution pourraient être trouvées du côté de nos voisins français. En effet, les Français ont mis en place un bail rural environnemental en 2006 dont le système wallon pourrait potentiellement s'inspirer. Il s'agit

¹² A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, « La liberté de culture et les clauses environnementales », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de E. BEGUIN et F. TAINMONT), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 171-172.

¹³ L. HENRARD et M. MICHIELS, « Mobilisation des agriculteurs : les raisons de la colère », *RTBF Actus*, 2024, <https://www.rtbf.be/article/mobilisation-des-agriculteurs-les-raisons-de-la-colere-11320177> (Consulté le : 06 mai 2024).

¹⁴ A. DE LOMBARDON et B. GRIMONPREZ, « Les freins juridiques à la transition agro-écologique », *Pour*, 2018/2-3, p. 280.

d'« *une variété de bail rural conclu en vue de l'exercice d'une activité agricole par le locataire, mais dans lequel les parties ont stipulé, dans les limites imparties par la réglementation, des clauses particulières à des fins de protection de l'environnement* ». ¹⁵

Pour tenter de répondre à cette question, différentes approches juridiques seront mises en œuvre. Dans un cadre global d'approche juridique positiviste, le but sera d'analyser la pratique des clauses environnementales dans le bail à ferme à la lumière du droit positif existant. ¹⁶ Pour ce faire, il faudra donc garder en tête le contexte global belge dans lequel s'inscrit cet outil juridique des clauses environnementales dans le bail à ferme en adoptant une interprétation sociologique (Chapitre 1). À cela s'ajoute la nécessité de prendre en compte les obstacles lors de l'élaboration du régime juridique s'attachant à ces clauses, dont notamment la liberté de culture (Chapitre 2). Par ailleurs, en vue de dresser un état des lieux de la pratique des clauses environnementales à l'heure actuelle, il faudra adopter la méthodologie de la technique juridique pour interpréter le droit du bail à ferme à la lumière des sources formelles de droit existantes (Chapitre 3). ¹⁷ De plus, dans une perspective de mettre en évidence des pistes de solution pour améliorer cet outil juridique, un détour par le bail rural environnemental français sera nécessaire au regard d'une approche de droit comparé (Chapitre 4). Enfin, il est aussi intéressant de comprendre la portée globale du problème grandissant de détournement de la loi sur le bail à ferme en ayant recours à d'autres outils juridiques (Chapitre 5).

¹⁵ S. CREVEL, « Bail environnemental - Comment rédiger un bail rural environnemental ? », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 2021, n°24, p. 1.

¹⁶ M. CUMYN et M. SAMSON, « La méthodologie juridique en quête d'identité », *R.I.E.J.*, 2013, pp. 7-10.

¹⁷ O. CORTEN, *Méthodologie du droit international public*, Bruxelles, Éditions de l'université de Bruxelles, 2009, pp. 23-24.

Chapitre 1. Le contexte belge du bail à ferme

Si le législateur a introduit en 2019 la faculté d'insérer des clauses environnementales dans le bail à ferme en droit wallon, c'est tout d'abord dans un contexte de nécessité de réforme de la législation du droit du bail en Région wallonne dans son ensemble (Section 1). Mais à côté de cela, ce processus s'inscrit également dans un mouvement plus large de prise en compte de la nécessité de protéger l'environnement au niveau de nos politiques (Section 2).

Section 1. Le contexte de l'adoption de la réforme du bail à ferme wallon

En mai 2019, un décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme a été adopté par le Parlement wallon. Ce décret s'inscrit dans le processus de réforme du contrat de bail entamé par la Région wallonne en 2018. En effet, suite à la régionalisation du bail par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État, la Wallonie a mis en œuvre sa compétence nouvelle en adoptant une série de décrets en la matière. C'est ainsi qu'ont vu le jour les décrets du 15 mars 2018 relatifs au bail d'habitation et au bail commercial de courte durée et le décret du 2 mai 2019 concernant le bail à ferme.

Il est tout de même intéressant de relever le fait que le processus de régionalisation de la matière du bail à ferme avait déjà été mis en marche avant la Sixième Réforme de l'État. En effet, en 2001, la compétence concernant la politique agricole avait déjà été transférée aux Régions par la loi spéciale du 13 juillet 2001. Afin de faire un usage efficace de cette compétence, par un accord de coopération de 2006 signé entre la collectivité fédérale et les collectivités régionales, il a été conclu que les aspects généraux du bail à ferme resteraient entre les mains du pouvoir fédéral tandis que les Régions seraient compétentes pour régler certaines questions particulières.¹⁸ C'est donc dans une optique de cohérence que cette matière a finalement été transférée aux Régions en 2014, le but étant de permettre à ces collectivités de gérer au mieux la politique agricole en disposant de tous les outils possibles pour y parvenir.¹⁹ Depuis lors, l'article 16 de la loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État prévoit expressément une

¹⁸ E. CRUYSMANS, « Bail et logement », in *Dictionnaire de la Sixième Réforme de l'Etat* (sous la dir. de M. UYTENDAELE et M. VERDUSSEN), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 106-108.

¹⁹ Proposition de loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État, *Doc. parl., Sén., sess. 2012-2013, n° 5-2232/1*, pp. 87-88.

compétence régionale en ce qui concerne « *les règles spécifiques concernant le bail à ferme et le bail à cheptel* ». ²⁰

Par ailleurs, le décret adopté par la Région wallonne avait également pour objectif de répondre à la nécessité grandissante d'adapter la législation du bail à ferme qui commençait à dater. Pour mieux comprendre cet enjeu, il est nécessaire de retracer l'historique de ce type de contrat. Le bail à ferme a, ainsi, vu le jour en 1804, lors de la rédaction du Code civil. Le Code Napoléon définissait, en effet, aux articles 1708 et suivants le contrat de louage de choses comme « *un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer* » ²¹ et précisait que le « *louage des héritages ruraux* » portait le nom de bail à ferme. ²² Mais il a fallu attendre 1929 pour avoir une loi prévoyant des dispositions plus précises en l'espèce. Ainsi, la loi du 7 mars 1929 a imposé une durée minimale de 9 ans pour ce type de contrat et a consacré le principe de la liberté de culture. À la suite de cette première loi, la législation sur le bail à ferme a connu de nombreuses réformes. Parmi celles-ci, il faut notamment mentionner la loi du 7 juillet 1951 qui a permis de prolonger le bail pour une durée de 9 ans si le bailleur ne donne pas congé au preneur, la loi du 15 juin 1955 qui a introduit l'obligation de motiver la reprise du bail ou encore la loi du 1^{er} février 1963 qui a créé un droit de préemption en faveur du preneur. En 1969, en vue d'assurer une meilleure cohérence entre les différentes modifications intervenues dans ce domaine et dans le but d'octroyer toujours plus de protection aux agriculteurs, la loi dite « loi sur le bail à ferme » du 4 novembre 1969 est entrée en vigueur. À nouveau, cette dernière a fait également l'objet d'amendements importants notamment avec la loi du 7 novembre 1988 qui peut être considérée comme la dernière grande réforme du bail à ferme avant celle enclenchée par le décret de 2019 et qui avait pour objectif de trouver un équilibre entre les intérêts du bailleur et du preneur agriculteur. ²³ Force était donc de constater que le paysage agricole belge, et plus précisément wallon, avait fortement évolué depuis lors : diminution de la main-d'œuvre employée dans le milieu agricole, mécanisation de l'agriculture, prise en compte des enjeux

²⁰ Art. 6, L. spéc. du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat, *M.B.*, 31 janvier 2014, p.8641.

²¹ Art. 1709, Ancien C. civ.

²² Art. 1711, Ancien C. civ.

²³ B. DEVOS et M. DOUTRELUINGNE, « Hoofdstuk I. Het toepassingsgebied van de Pachtwet », in *De landpacht. Een stand van zaken* (sous la dir. De R. GOTZEN), Brugge, die Keure, 2015, pp. 1-2.

environnementaux, etc.²⁴ De ce fait, une réforme profonde de la matière afin de coller au mieux à la réalité sociale actuelle s'imposait.

En vue de trouver un « *compromis entre les nécessités des agriculteurs d'avoir un accès dans la durée à leur outil de travail qu'est la terre et les desideratas des propriétaires quant à la mise en place d'une meilleure transparence et de plus d'équité dans les relations contractuelles* »²⁵, une concertation entre les différents acteurs du monde agricole a été lancée en 2015.²⁶ Cela a permis de mettre en évidence les faiblesses de l'ancien régime afin d'y remédier au mieux par le biais de la réforme. Nous pouvons citer, par exemple, comme problèmes récurrents la concentration des terres agricoles entre les mains d'un nombre restreint d'exploitants, rendant ainsi difficile l'accès à la terre pour les jeunes agriculteurs ou encore le déséquilibre entre les parties avec une protection trop accrue du preneur, menant par là à la création de sociétés de gestion permettant au bailleur de récupérer son bien à première demande.²⁷

C'est donc, à la suite de ce long processus de concertation, qu'a finalement été adopté, le 30 avril 2019, le décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, après avoir été approuvé par les différents acteurs consultés. Ce texte modifie la législation en vigueur mais ne crée pas un nouveau texte totalement autonome (comme cela a été fait, par exemple, pour le bail d'habitation). Ainsi, il faut toujours avoir égard à la loi du 04 novembre 1969 sur le bail à ferme mais dans sa version amendée par la Région wallonne.²⁸ Dans les grandes lignes, cette réforme a préservé le principe selon lequel le bail à ferme classique a une durée de 9 ans mais elle a ajouté une particularité qui est que, si le bailleur ne donne pas congé au preneur, le bail est prolongé pour une durée de 9 ans et ce, maximum à 3 reprises. Le décret de 2019 a également instauré deux nouvelles formes de baux à ferme (le bail de courte durée et le bail de fin de carrière), à côté du bail classique, du bail de longue durée et du bail de carrière. Parmi les modifications apportées à la législation ancienne en matière de bail à ferme, nous pouvons citer

²⁴ E. BEGUIN, « Introduction », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de E. BEGUIN et F. TAINMONT), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 11.

²⁵ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1, p. 4.

²⁶ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, « La réforme du bail à ferme en Région wallonne », in *La réforme du bail en Région wallonne* (sous la dir. de B. KOHL), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 106-109.

²⁷ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1, p.3.

²⁸ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, « La réforme du bail à ferme en Région wallonne », *op.cit.*, pp. 106-109.

l'exigence, dorénavant, d'un bail écrit reprenant certaines mentions imposées ou encore l'obligation de procéder à un état des lieux détaillé lors de l'entrée dans les lieux du preneur. Les règles en matière de cessions, de sous-locations et d'échanges ont également été durcies avec notamment l'interdiction de céder ou de sous-louer le bail sans obtenir préalablement l'accord du bailleur. Cependant, la réforme prévoit une exception importante en cas de cession privilégiée, auquel cas le preneur doit uniquement notifier cette cession dans les 3 mois de l'entrée en jouissance. Néanmoins, pour contrebalancer cette faveur reconnue aux exploitants agricoles, le législateur wallon a renforcé les exigences requises dans le chef du descendant du preneur afin de bénéficier du renouvellement du bail (principalement des conditions de formation minimale). Nous pouvons également mentionner l'introduction de nouveaux motifs de congé comme la vente. Mais l'innovation qui nous intéresse le plus, dans le cadre de ce travail, est la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans les contrats de bail à ferme.²⁹ Ce point fera d'ailleurs l'objet d'une étude détaillée dans un chapitre suivant.

Section 2. Le contexte de la prise en compte de la nécessité de protéger l'environnement

À l'heure actuelle, la question de la protection de l'environnement occupe une place importante dans nos sociétés et nos politiques. L'agriculture étant étroitement liée à la question de l'environnement, c'est tout naturellement que le décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme du 2 mai 2019 s'est intéressé à ce sujet afin d'en faire une des préoccupations à prendre en compte lors de cette réforme.

C'est d'ailleurs une préoccupation qui a été mise en avant dans la politique européenne à plusieurs reprises. En effet, il faut mentionner notamment le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne qui pose comme objectif fondamental « *la préservation, la protection et l'amélioration de la qualité de l'environnement* ». ³⁰ Dans cette optique, la Politique Agricole Commune s'est fixé plusieurs objectifs environnementaux, comme la lutte contre le

²⁹ L. COENJAERTS *et al.*, « Chronique de législation en droit privé (1^{er} juillet – 31 décembre 2019) (Première partie) », *J.T.*, 2020/24, n° 6820, pp. 483-485.

³⁰ Art 191, TFUE.

changement climatique, la protection des ressources naturelles ou encore le renforcement de la biodiversité.³¹

Par ailleurs, au niveau national, la Belgique s'est aussi saisie de la question environnementale et a même consacré le droit à la protection d'un environnement sain en tant que droit économique, social et culturel.³² Au niveau agricole, des mesures ont été prises comme la mise en place de méthodes agro-environnementales et climatiques (MAEC) qui ont pour but de favoriser « *la mise en œuvre par les agriculteurs de pratiques favorables à la conservation et à l'amélioration de l'environnement et du climat* »³³ Le Code wallon de l'agriculture pose également comme objectif de notre politique agricole wallonne la préservation de l'environnement et de la biodiversité.³⁴

Dans ce cadre législatif, il était donc logique de prendre des mesures allant dans le sens d'une agriculture plus verte dans le cadre de la réforme wallonne du bail à ferme afin d'en faire un élément de défense de la politique de protection de l'environnement. Pour tenter de répondre au mieux à ces objectifs environnementaux, le législateur wallon a donc prévu la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans ce type de contrat.³⁵

Néanmoins, au vu de l'état actuel de la législation communautaire et belge, les organisations représentatives des agriculteurs se sont insurgées du fait d'utiliser le bail à ferme comme outil de protection de l'environnement. En effet, la Fédération Wallonne de l'Agriculture (FWA) a notamment mis en avant les nombreuses contraintes environnementales qui existent déjà au niveau européen et national et qui s'imposent aux agriculteurs wallons. Ainsi, le législateur pourrait tout à fait imposer de nouvelles exigences environnementales aux agriculteurs sans passer par le biais d'un bail à ferme qui reste avant tout un contrat privé. Cela permettrait, de la sorte, de ne pas porter atteinte à la liberté de culture reconnue aux agriculteurs. Par ailleurs, ces

³¹ X., « Une PAC durable sur le plan environnemental », *Commission européenne*, 2024, https://agriculture.ec.europa.eu/sustainability/environmental-sustainability/cap-and-environment_fr (Consulté le : 27 décembre 2023).

³² Art. 23, al. 2, 3°, Const.

³³ X., « Méthodes agro-environnementales et climatiques », *Etat de l'environnement wallon*, 13 juillet 2023, p. 1, <http://etat.enviroennement.wallonie.be/contents/indicator sheets/AGRI%2010.html#:~:text=Les%20m%C3%A9thodes%20agro%20environnementales%20et,que%20leur%20impose%20la%20l%C3%A9gislation> (Consulté le : 27 décembre 2023).

³⁴ Art. D.1, §3, al. 1, 3°, Décr. Rég. w. du 27 mai 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture, *M.B.*, 05 juin 2014, p. 42894.

³⁵ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1, pp. 13-14.

organisations craignent également que de telles mesures aient un impact négatif sur la rentabilité du milieu agricole et que celles-ci engendrent un climat de concurrence entre les différentes exploitations agricoles.³⁶

Mais au-delà de cet objectif environnemental, le législateur wallon a mis en évidence le fait que la faculté d'insérer des clauses environnementales s'inscrit également dans une perspective de favoriser l'accès à la terre aux agriculteurs. En effet, certains propriétaires préfèrent ne pas mettre leurs terres en location au profit d'agriculteurs parce que le contrat de bail à ferme ne permet pas de répondre à leurs attentes ou même à leurs obligations de protection de l'environnement. Puisqu'avant la réforme de 2019, le bail à ferme autorisait uniquement des clauses visant à préserver les haies, les arbres ou les chemins, ces propriétaires se sont tournés vers d'autres moyens pour mettre leurs terres à disposition d'autrui comme le commodat.³⁷

Force est de constater, cependant, que les organisations luttant pour la protection de l'environnement n'ont pas semblé, non plus, être satisfaites de cette possibilité d'insérer des clauses environnementales. En effet, elles déplorent notamment la restriction de cette faculté aux bailleurs publics ou encore à certaines zones. Elles mettent également en avant leur souhait de voir ces clauses directement prévues dans le décret et non pas dans un Arrêté du Gouvernement wallon.³⁸

Chapitre 2. Le respect de la liberté de culture en Belgique

Le principal problème auquel a été confronté le législateur lors de la réforme du bail à ferme fut la recherche d'un équilibre entre le principe de la liberté de culture et la possibilité d'insérer des clauses environnementales qui viendraient restreindre ce principe. Il est vrai que jusque-là, la liberté de culture n'autorisait pas l'insertion de clauses environnementales dans les baux à ferme car cela allait à l'encontre de la liberté laissée à l'agriculteur dans la gestion et l'exploitation de sa terre, sous réserve de la possibilité d'assurer la préservation des haies, des arbres et des chemins. Mais avec le décret du 2 mai 2019, le législateur a voulu permettre

³⁶ A.-S. JANSSENS et A. PÉTRÉ, « Bail à ferme et clauses environnementales : la FWA fait bouger les lignes ! », *Edito FWA*, 9 mai 2019, <https://www.fwa.be/edito/bail-ferme-et-clauses-environnementales-la-fwa-fait-bouger-les-lignes> (Consulté le : 26 décembre 2023).

³⁷ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1, p. 13.

³⁸ *Idem*, pp. 139-140.

désormais d'insérer des clauses environnementales dans une perspective plus large. La question qui se pose alors est de savoir comment articuler protection de l'environnement et liberté de culture.³⁹

Historiquement, la liberté de culture apparaissait donc comme un obstacle de taille à la faculté d'insérer des clauses environnementales (Section 1). Il s'agit, en effet, d'un principe qui a été sacralisé en droit rural et auquel les agriculteurs tiennent beaucoup (Section 2). Néanmoins, ce principe n'est pas absolu et connaît certaines exceptions (Section 3). Mais il est également assorti d'une certaine effectivité puisqu'il existe une sanction en cas de dispositions contraires à cette liberté (Section 4).

Section 1. L'historique

À l'origine, lorsque le bail à ferme fut consacré dans le Code civil, la liberté de culture n'était pas consacrée dans ce dernier. L'article 1728 de l'ancien Code civil imposait même au preneur « *d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée* ». ⁴⁰ Cet article permettait ainsi un contrôle du bailleur sur l'exploitation qui est faite du bien loué.

Mais avec la loi du 7 mars 1929, le législateur a voulu consacrer ce principe de liberté de culture en introduisant un article 1766bis dans l'ancien Code civil. Il ressort des travaux préparatoires de cette loi que l'objectif était de faire en sorte que l'agriculteur puisse exploiter sa terre de la façon qui correspond le plus à son mode de culture et qui lui permette de s'assurer un profit suffisant. Avec cet article, les clauses insérées dans le contrat de bail à ferme qui viendraient restreindre cette liberté de culture doivent être considérées comme nulles, à l'exception des clauses qui concerneraient la disposition du fumier ou de la paille.⁴¹

Dans le mouvement de réforme du bail à ferme, la loi du 7 juillet 1951 n'a fait que retravailler le texte de l'article 1766bis sans pour autant en modifier le contenu. Ainsi, les clauses qui

³⁹ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1, p. 13.

⁴⁰ Art. 1728, al. 1, 1°, Ancien C. civ.

⁴¹ P. RENIER et V. RENIER, « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, 1992, pp. 344-345, n° 475.

restreignent « *le mode de culture des terres de labour ou la libre disposition des produits de ferme* »⁴² ne pourront pas être appliquées.⁴³

Quant à elle, la loi du 4 novembre 1969 n'a fait que remplacer le terme « terres de labour » par « terres louées » pour étendre ce principe de liberté de culture dans son article 24.⁴⁴

Des amendements ont été apportés à la loi sur le bail à ferme par la loi du 7 novembre 1988 et celle-ci a précisément prévu que les clauses interdites sont les clauses conventionnelles, à savoir les clauses convenues entre les parties (ce qui est de toute façon le cas). Si ce terme a été introduit, c'est pour éviter que le bailleur invoque l'article 24 de la loi du 4 novembre 1969 pour faire obstacle aux obligations légales qui s'imposeraient au preneur et qui porteraient atteinte à sa liberté de culture. Par ailleurs, cette loi a permis au preneur de démanteler des constructions ou plantations qui se trouveraient sur la terre au moment où il prend possession du bien et qui iraient contre sa liberté de culture. De plus, elle a également autorisé l'insertion, dans le bail à ferme, de clauses visant au maintien des haies, des chemins ou encore des arbres.⁴⁵

Mais depuis lors, rien n'avait plus été modifié à propos du principe de la liberté de culture jusqu'à l'adoption du décret du 2 mai 2019. Ainsi, la réforme du bail à ferme a étendu la liste des clauses qui ne doivent pas être envisagées comme étant contraires à la liberté de culture de l'agriculteur et a permis, par la même occasion donc, d'insérer des clauses environnementales dans le bail à ferme. Ces clauses doivent être vues plutôt comme des possibilités de restrictions supplémentaires à la liberté de culture.⁴⁶

Section 2. Le principe

La liberté de culture reconnue au preneur dans le cadre du bail à ferme se décompose en plusieurs prérogatives : le libre choix du mode de culture (Sous-section 1), la libre disposition de la production (Sous-section 2), la libre possibilité de louer d'autres terres agricoles (Sous-

⁴² Art. 1766 bis, Ancien C. civ.

⁴³ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, « La liberté de culture et les clauses environnementales », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de E. BEGUIN et F. TAINMONT), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 162-163.

⁴⁴ *Idem*, p. 163.

⁴⁵ P. RENIER et V. RENIER, *op. cit.*, pp. 344-345, n° 475.

⁴⁶ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, « Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après. Les décrets du 2 mai 2019 », *Rev. not.*, 2020/1, n° 3146, pp. 29-30.

section 3) et la possibilité d'enlever les constructions, travaux, ouvrages et plantations (Sous-section 4).

Sous-section 1. Le libre choix du mode de culture

L'article 24 de la loi sur le bail à ferme prévoit que le preneur est libre quant au choix du mode de culture des terres qu'il prend en location.

Dans une approche classique, cela signifie que le preneur est libre de déterminer le mode de culture qu'il souhaite adopter, sans que le bailleur ne puisse lui en imposer un. À titre d'exemple, le bailleur ne pourrait pas interdire à l'agriculteur de cultiver du froment, des pommes de terre ou encore des betteraves sur la parcelle donnée en location.⁴⁷ Le preneur pourrait aussi tout à fait décider de cesser son activité d'élevage pour se tourner uniquement vers de la culture sans que le bailleur ne puisse s'y opposer.⁴⁸ C'est d'ailleurs cette approche que le législateur a tenu à rappeler dans l'article 24 en précisant que « *le Gouvernement ne prévoit pas de clause revenant à prévoir via ces clauses un mode de production spécifique ainsi que des clauses revenant à limiter la pratique d'une culture en particulier* ». ⁴⁹

Du principe général du libre choix dans le mode de culture, peuvent être déduites d'autres prérogatives reconnues au preneur. Par exemple, le preneur a la possibilité de cesser la production de produits pour lesquels une limitation à la production existe. Par ailleurs, le bailleur ne pourrait pas interdire au preneur de recourir à l'usage de produits phytosanitaires.⁵⁰

Néanmoins, la transformation d'une prairie en terre de culture pourrait poser problème puisque, comme nous le verrons plus tard, le législateur permet l'insertion, dans le bail à ferme, de clauses obligeant le preneur à restituer « *le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et*

⁴⁷ H. VAN MALLEGHEM, « Le quizz de droit rural : le preneur est-il lié par une clause d'un bail à ferme écrit lui interdisant un mode particulier de culture ? », *Le Sillon Belge*, 2023, <https://www.sillonbelge.be/10914/article/2023-04-28/le-quizz-de-droit-rural-le-preneur-est-il-lie-par-une-clause-dun-bail-ferme?referer=%2Farchives%2F Recherche%3Fdatefilter%3Dlastyear%26sort%3Ddate%2Bdesc%26word%3Dlibert%25C3%25A9%2Bde%2Bculture> (Consulté le : 28 décembre 2023).

⁴⁸ J.P. Wavre (2^e canton), 04 février 2003, *J.L.M.B.*, 2009/4, p. 188.

⁴⁹ Art. 24, §1, al. 4, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁵⁰ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op. cit.*, pp. 165-166.

de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance »⁵¹. Ainsi, le preneur pourrait être contraint de transformer à nouveau la parcelle en prairie à la fin du bail.⁵²

Dans une approche plus générale, la doctrine reconnaît, qu'à partir du moment où le preneur fait un usage de la chose louée en bon père de famille tout en respectant sa destination, ce dernier est libre d'effectuer les choix qu'il juge les plus intéressants pour son exploitation.⁵³

Mais dans le contexte actuel de diversification des activités agricoles, il n'est parfois pas simple de déterminer si l'usage qui est fait du bien loué reste ou non conforme à la destination du bien. Ainsi, si l'activité exercée reste en lien avec la finalité prévue dans le bail à ferme, cette dernière doit être considérée comme un mode de culture et le preneur n'a donc aucune prise sur celle-ci. En guise d'exemple, nous pouvons mentionner un cas dans lequel le juge avait considéré qu'épandre des terres de mauvaise qualité sur le bien loué afin d'ensevelir des déchets issus d'arbres laissés par le bailleur ne doit pas être considéré comme une faute dans le chef du preneur.⁵⁴ Par contre, si l'activité de diversification n'entretient aucun lien avec l'activité agricole poursuivie, cela doit être considéré comme un usage fautif du bien loué puisque non conforme à la destination de ce dernier.⁵⁵ Comme exemple, nous pouvons citer une affaire dans laquelle le juge de paix a déduit une faute dans le chef de l'agriculteur qui avait sous-loué sa prairie pour l'organisation d'un grand prix automobile.⁵⁶

Sous-section 2. La libre disposition de la production

L'article 24 de la loi sur le bail à ferme poursuit en consacrant la libre disposition des produits de la ferme.

Par-là, il faut entendre que le preneur est libre de déterminer ce qu'il souhaite faire de sa production. Ainsi, le bailleur ne peut pas lui imposer de lui remettre une partie de la production⁵⁷ ou encore de la remettre à une certaine usine ou à tout autre partie.⁵⁸

⁵¹ Art. 24, §1, al. 2, 1°, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, M.B., 25 novembre 1969, p. 11304.

⁵² H. VAN MALLEGHEM, *op. cit.*

⁵³ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op. cit.*, pp. 164-165.

⁵⁴ Civ. Liège, 1^{er} février 2018, *R.G.*, n°16/3660/A.

⁵⁵ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op. cit.*, p. 166.

⁵⁶ J.P. Stavelot, 4 janvier 2017, *R.G.*, n°16A35.

⁵⁷ Civ. Namur (1^{ère} ch.), 05 novembre 2002, *J.L.M.B.*, 2003/32, p. 1417.

⁵⁸ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op. cit.*, p. 167.

Sous-section 3. La libre possibilité de louer d'autres terres agricoles

L'article 24 de la loi sur le bail rappelle également que sont interdites les clauses qui ont pour effet d'empêcher le preneur de louer d'autres terres agricoles.

Sous-section 4. La possibilité d'enlever les constructions, travaux, ouvrages et plantations

L'article 24 mentionne, enfin, le droit reconnu au preneur de procéder à l'enlèvement des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qui entraveraient sa liberté de culture. Néanmoins, il faudra, pour ce faire, obtenir le consentement écrit du bailleur ou l'autorisation du juge de paix. Par ailleurs, cette prérogative pourra s'accompagner d'une indemnité à payer au bailleur qui visera à couvrir le préjudice que ce dernier subit en raison de l'enlèvement.⁵⁹ De plus, cette action ne peut pas avoir pour effet de modifier la destination du bien loué.⁶⁰

Section 3. Les restrictions

Néanmoins, cette liberté de culture reconnue au preneur n'est pas absolue et connaît des restrictions, à savoir que le législateur permet d'insérer, dans le contrat de bail à ferme, certaines clauses qui viendraient restreindre cette liberté.

Sur ce point, le législateur tend à distinguer les clauses qui ont trait à l'état du bien loué comme les clauses relatives à la restitution du bien loué (Sous-section 1) ou les clauses relatives au fumier et aux pailles (Sous-section 2) et les clauses dites environnementales (qui seront étudiées plus en détail dans le chapitre suivant) dont notamment les clauses relatives au maintien des haies, chemins, buissons et arbres (Sous-section 3). Ces clauses environnementales sont une nouveauté insérée par le décret du 2 mai 2019, même si la loi sur le bail ferme autorisait déjà l'insertion de clauses ayant pour but le maintien des haies, chemins, buissons et arbres depuis 1988.

⁵⁹ R. ANDERSEN *et al.*, « Chapitre VII. - L'exploitation du bien loué », in *Répertoire pratique du droit belge : complément II*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 73.

⁶⁰ P. RENIER et V. RENIER, « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, 1992, pp. 351-352, n° 488.

Sous-section 1.

Les clauses relatives à la restitution du bien loué

Comme le souligne l'article 24 de la loi sur le bail à ferme, les clauses qui imposent au preneur de restituer le bien loué « *dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance* » ne doivent pas être considérées comme restreignant la sa liberté de culture.⁶¹

Afin de déterminer quel était l'état du bien avant la mise en location, il est recommandé aux parties d'établir un état des lieux d'entrée contradictoirement.⁶²

Ainsi, dans le cas où une prairie est mise en location sous le couvert d'un bail à ferme mais que le preneur la laboure afin d'en faire une terre de culture, le bailleur est en droit d'exiger de ce dernier qu'il la remette en l'état de prairie à la fin du bail.⁶³ Et si celui-ci ne s'exécute pas, une indemnité de sortie sera due et devra prendre en compte le changement de destination du bien loué.⁶⁴

Par ailleurs, par le biais de cette clause, le bailleur pourrait aussi obliger l'agriculteur à respecter la rotation de culture mise en place avant l'entrée en vigueur du bail.⁶⁵ Par contre, le bailleur ne pourrait pas attendre du preneur qu'il rende le bien loué avec la même culture que celle exploitée au moment de l'entrée en vigueur du bail. En effet, comme il a déjà été dit, le preneur est tout à fait en droit d'abandonner une culture, notamment si celle-ci n'est plus rentable sur le plan économique.⁶⁶

Sous-section 2.

Les clauses relatives au fumier et aux pailles

L'article 24 de la loi sur le bail à ferme poursuit en soulignant qu'il faut également admettre les clauses qui « *limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années* ». ⁶⁷ Cet article vise spécifiquement le fumier ou la paille produit en exploitant le bien loué.⁶⁸

⁶¹ Art. 24, §1, al. 2, 1°, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁶² A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 169.

⁶³ R. ANDERSEN *et al.*, *op. cit.*, p. 72.

⁶⁴ J.P. Herve, 29 octobre 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 778.

⁶⁵ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op. cit.*, p. 169.

⁶⁶ P. RENIER et V. RENIER, « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, 1992, pp. 345-346, n° 476.

⁶⁷ Art. 24, §1, al. 2, 1°, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁶⁸ P. RENIER et V. RENIER, *op. cit.*, pp. 345-346, n° 476.

Ces clauses doivent être perçues comme de véritables exceptions au principe de liberté de culture parce qu'elles empêchent l'agriculteur de disposer librement de sa production. En effet, pour la paille, il est clair que celle-ci fait partie de la production. Cependant, en ce qui concerne le fumier, cela semble moins évident mais cela peut être considéré comme un sous-produit.⁶⁹

Sous-section 3. Le clauses relatives au maintien des haies, chemins, buissons et arbres

Certes, le décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme n'a pas repris telle quelle la clause visant à assurer le maintien des haies, chemins, buissons et arbres dans la liste des clauses qui ne doivent pas être considérées comme restreignant la liberté de culture et a préféré l'englober plus généralement dans la notion d'éléments topographiques. Dès lors que cette clause reste d'actualité, il est intéressant de la mentionner individuellement afin de voir en quoi le législateur wallon est finalement allé plus loin dans le cadre de la réforme du bail à ferme en ce qui concerne l'insertion de clauses permettant la protection de l'environnement.

Ainsi, en 1988, le législateur a donc permis au bailleur de prévoir des clauses dans le contrat de bail à ferme qui imposeraient au preneur de maintenir les haies, chemins, buissons ou arbres qui se trouveraient sur le bien loué.

Néanmoins, cette possibilité de maintenir ce type de plantations n'était pas absolue. En effet, il convient de rappeler qu'en vertu du droit reconnu au preneur d'enlever les constructions, travaux, ouvrages ou plantations qui entraveraient sa liberté de culture, ce dernier pouvait procéder à leur enlèvement en demandant préalablement l'autorisation du bailleur, ou le cas échéant, du juge de paix.⁷⁰

Section 4. Les sanctions

Au niveau des sanctions prévues en cas de manquement à la liberté de culture, le législateur prévoit uniquement que les clauses contraires à ce principe doivent être réputées inexistantes. Il convient donc de revenir sur ce que législateur entend par « réputées inexistantes ».

⁶⁹ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op. cit.*, p. 168.

⁷⁰ R. ANDERSEN *et al.*, *op. cit.*, p. 72.

Selon l'avis traditionnel de la doctrine, ce que le législateur a voulu illustrer en disant que les clauses contraires à la liberté contractuelle doivent être réputées inexistantes est que ces clauses sont frappées de nullité relative puisqu'elles contreviennent à une disposition jugée impérative.⁷¹

Les conséquences qui s'attachent à ce choix sont que, puisque la nullité est relative, celle-ci ne peut pas être soulevée d'office par le juge mais ne peut l'être que par la partie protégée. De plus, cette dernière peut renoncer à son action en nullité de façon tacite ou expresse et ainsi couvrir cette nullité (ce qui ne peut pas être le cas si le législateur entendait appliquer le régime du « réputé inexistant »). Enfin, le délai de prescription est de 10 ans (contrairement au régime du « réputé inexistant » qui n'est pas frappé par la prescription de 10 ans).⁷²

Chapitre 3. Les clauses visant à assurer la protection de l'environnement dans le bail à ferme wallon

Comme expliqué précédemment, la réforme du bail à ferme a élargi la liste des clauses ne devant pas être considérées comme restreignant la liberté de culture du preneur. En effet, sur base du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, il est désormais possible d'insérer, dans ce type de contrat, des clauses ayant pour objet la protection de l'environnement.

Ces clauses peuvent prendre différentes formes et concerner divers éléments du paysage environnemental (Section 1). Cependant, même si elles sont assorties de mesures de suivi et de sanctions (Section 2), leur efficacité en pratique n'est pas à la hauteur des attentes qui avaient été placées dans cette innovation (Section 3).

Section 1. Les différents types de clauses

Dans le décret, nous retrouvons une énumération de ces clauses environnementales. Néanmoins, le législateur habilite le Gouvernement wallon à préciser ce que visent précisément ces clauses, à prévoir un régime différent en fonction de la qualité du bailleur et à créer des

⁷¹ P. WÉRY, « Un regard de droit commun des obligations porté sur les règles relatives au bail à ferme », in *Liber Amicorum Jean-François Taymans* (sous la dir. de E. BEGUIN et J.-L. RENCHON), Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 514-515.

⁷² *Idem*, pp. 517-518.

incitants pour encourager le recours à ce type de clauses.⁷³ C'est d'ailleurs ce que ce dernier a fait dans un Arrêté du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme. Dès lors, pour étudier ces différents types de clauses, il convient d'avoir égard non seulement à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme mais également à l'Arrêté du Gouvernement wallon précédemment cité.

Ces clauses peuvent être regroupées en deux grandes catégories : les clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ainsi que le maintien des éventuels éléments topographiques (Sous-section 1) et les clauses visant à préserver le bien, son environnement, ou à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture (Sous-section 2).

Sous-section 1. Les clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ainsi que le maintien des éventuels éléments topographiques

Dans le quatrième chapitre de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019, nous retrouvons deux types de clauses que les parties peuvent prendre le soin d'insérer dans leur bail à ferme.

Il est intéressant de préciser que ces deux types de clause peuvent être insérées par n'importe quel bailleur, peu importe sa qualité. Dès lors, tant les bailleurs publics que les bailleurs privés peuvent y recourir dans leur contrat de bail. Par ailleurs, en ce qui concerne ces catégories de clauses, le Gouvernement wallon pourrait prévoir des dispositions spécifiques en fonction de la qualité du bailleur.⁷⁴

§ 1. Les clauses visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux

Cette clause se rapproche de la clause prévue jadis dans la loi du 7 novembre 1988 qui autorisait l'insertion de clauses visant le maintien des buissons, chemins, haies et arbres et dont il a déjà

⁷³ Art. 24, §1, al. 3, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁷⁴ E. BEGUIN, « Le bail écrit : rédaction des clauses et liberté contractuelle », *R.D.R.-T.A.R.*, 2022/2-3, pp. 76-77.

été question précédemment dans ce travail. En effet, ces quatre éléments peuvent être considérés comme des éléments topographiques puisqu'ils sont expressément désignés comme tels dans l'Arrêté du Gouvernement wallon.⁷⁵

L'arrêté du Gouvernement wallon établit une distinction entre les éléments topographiques qui peuvent faire l'objet d'une clause de maintien et ceux qui peuvent faire l'objet d'une clause d'entretien.

D'une part, concernant la faculté de maintien de ce type d'éléments, l'article 6 de l'Arrêté du Gouvernement a élargi la définition d'éléments topographiques en prévoyant une liste plus grande d'éléments qui rentrent dans cette définition. Néanmoins, afin d'être qualifiés d'éléments topographiques pouvant faire l'objet d'une clause ayant pour objet leur maintien ces éléments doivent être repris dans l'état des lieux d'entrée.

Ainsi, sont considérés comme des éléments topographiques pouvant être maintenus : « *les abreuvoirs, les arbres isolés ou en groupe, les arbres fruitiers de haute tige, les alignements d'arbres, les bosquets, les buissons, les chemins, les clôtures, les cours d'eau, les cours d'eau non classés, les fossés, les haies, les mares, les murets de pierres sèches, les ruines, les pierriers, les prises d'eau, les talus, les zones humides et tout autre élément convenu par les parties* ». ⁷⁶

D'autre part, concernant la question de l'entretien des éléments topographiques, les possibilités sont ici plus restreintes. En effet, l'article 7 de l'Arrêté du Gouvernement wallon n'autorise de prévoir des modalités d'entretien que pour « *les mares et les points d'eau par curage (sans que cela puisse impacter de façon significative la végétation rivulaire) ; les haies (en prenant le soin de respecter la période de nidification de l'avifaune et le maintien d'une largeur, d'une hauteur et d'une longueur minimales) ; les clôtures en présence des animaux ; les fossés par curage (sans pouvoir impacter de façon significative la végétation rivulaire et sans combler les dépressions) ; et les cours d'eau non classés* ». ⁷⁷

Mais cet Arrêté du Gouvernement wallon va plus loin puisqu'il permet également au bailleur et au preneur de prévoir des clauses ayant pour objet l'interdiction d'un certain comportement.

⁷⁵ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 173.

⁷⁶ Art. 6, al. 1, a) - t), A. Gouv. w. du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁷⁷ Art. 7, al. 1, 1° - 5°, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

En effet, l'article 8 mentionne la possibilité d'interdire « *de combler, drainer ou remblayer des fossés, des mares, des points d'eau et des zones humides ; de couper des arbres ; d'enlever des arbres tombés ; de créer des fossés ; de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non classés ; et de modifier ou supprimer des chemins* ». ⁷⁸

Mais dans le cas où de telles interdictions seraient prévues dans le contrat de bail à ferme, elles pourraient, tout à fait, être levées si le preneur obtient pour ce faire l'accord préalable et écrit du bailleur. De plus, s'il en va d'un cas de force majeure ou bien d'un besoin d'assurer la sécurité publique, le preneur peut lever cette interdiction sans requérir l'accord préalable du bailleur pour combler, drainer ou remblayer des fossés, des mares, des points d'eau et des zones humides, pour couper des arbres ou encore pour enlever des arbres tombés. ⁷⁹

§ 2. Les clauses visant à lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

L'intitulé de cette section vise les clauses ayant pour objectif la lutte contre les risques naturels inhérents à la pente. Par « risques naturels », la doctrine a précisé que le législateur avait voulu viser spécifiquement le risque d'érosion. Cela peut être déduit de différents commentaires de l'Arrêté du Gouvernement wallon. ⁸⁰

L'érosion correspond au phénomène de détachement des terres en raison d'un facteur naturel, dont notamment la pluie. Cependant, ce phénomène peut être accentué en raison de l'activité humaine qui est faite sur ces terres. Cela peut entraîner des dégâts considérables aux alentours des terres, notamment en raison des coulées de boue. Parmi les facteurs qui peuvent favoriser l'érosion des sols, il y a notamment le relief, à savoir l'inclinaison et la longueur de la pente puisque la vitesse à laquelle l'eau va dévaler la pente sera plus rapide et entraînera ainsi plus de coulées. ⁸¹

L'article 10 de l'Arrêté du Gouvernement wallon établit une distinction entre les terres de culture et les prairies.

⁷⁸ Art. 8, al. 1, 1° - 6°, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁷⁹ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 175.

⁸⁰ *Idem*, p. 176.

⁸¹ X, *L'érosion. Des sols qui se font la malle*, Liège, Éducation environnement, 2012, pp. 1-3, https://sol.enviroennement.wallonie.be/files/Document/Fiches/fr/Fiche1_Erosion.pdf (Consulté le : 29 décembre 2023).

D'une part, les clauses visant à lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles de culture ne concernent que celles pour lesquelles une zone au moins présente, selon les cartes établies par la Direction de l'Aménagement foncier rural du Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal du Service public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, publiée sur Géoportail, une pente de plus de 10 % .

Pour ces terres agricoles de culture, les parties peuvent introduire, dans leur contrat de bail à ferme, une clause qui vise à maintenir un certain taux de matière organique dans l'horizon de surface de cette zone précisément pour autant que ce taux ait été repris dans l'état des lieux.⁸²

Par ailleurs, lorsque la parcelle de culture présente une pente de plus de 10 % et que la superficie de cette dernière est d'au moins 3 hectares, des clauses supplémentaires, portant spécifiquement sur la zone concernée par la pente de 10% au moins, pourraient être insérées dans le contrat, à savoir des clauses visant « *le maintien d'une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires* » ou encore ayant pour objet « *la création ou le maintien d'une bande enherbée en bas de la zone de la parcelle louée située* ». ⁸³ Ces dispositions posent, cependant, question. En effet, d'une part, l'Arrêté n'est pas très explicite sur ce qu'il y a lieu d'entendre par « *maintien d'une couverture permanente* ». D'autre part, du point de vue de la libre détermination de son mode de culture, ces mesures peuvent être vues comme allant à son encontre puisque cela peut entraîner des pertes de rendements pour la parcelle louée. ⁸⁴

D'autre part, pour les parcelles exploitées comme prairies permanentes, si une zone de ces dernières présente une pente d'au moins 15 %, les parties pourraient insérer, dans leur contrat de bail à ferme, une clause imposant le maintien de cette zone spécifiquement en prairie permanente. ⁸⁵

Il faut préciser que ces parcelles, à savoir les parcelles dont une zone au moins présente une pente de plus de 10 % ou de 15 %, sont des parcelles qui font également l'objet de mesures spécifiques prévues par les principes de conditionnalité (et plus précisément les Bonnes conditions agricoles environnementales). La conditionnalité est une mesure prévue dans le

⁸² Art. 10, §1, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁸³ Art. 10, §2, al. 1, 1° et 2°, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁸⁴ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, pp. 177-178.

⁸⁵ Art. 10, §3, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

cadre de la PAC. Cela consiste à n'accorder aux agriculteurs les aides prévues par la PAC que pour autant que ces derniers respectent toute une série de conditions (notamment en matière d'environnement, de santé, de bien-être des animaux, etc).⁸⁶ Parmi les mesures de conditionnalité, il y a d'une part les exigences règlementaires en matière de gestion (ERMG) et les Bonnes conditions agricoles environnementales (BCAE). Les ERMG sont des mesures que tout agriculteur européen doit respecter et qui sont déterminées par le droit européen directement.⁸⁷ Tandis que les BCAE doivent être définies par chaque Etat membre et s'imposent également à chaque agriculteur de cet Etat.⁸⁸

Ainsi, pour ces terrains, les agriculteurs seront potentiellement obligés de respecter plusieurs contraintes environnementales et les sanctions, en cas de manquement à ces deux types d'obligations, seront diverses. En effet, dans le cadre des BCAE, la sanction sera une diminution des aides financières accordées par l'Union européenne tandis que dans le cadre du bail à ferme, le preneur engagera sa responsabilité contractuelle.⁸⁹

Sous-section 2. Les clauses visant à préserver le bien, son environnement, ou à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture

L'article 24 de la loi sur le bail à ferme ouvre également une possibilité supplémentaire de clauses environnementales à insérer dans le bail à ferme. En effet, les parties pourraient convenir entre elles librement des clauses « *visant à préserver le bien, son environnement, ou visant à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture* ». ⁹⁰

Néanmoins, il faut préciser que le législateur limite cette faculté « *aux propriétaires publics, aux sociétés de droit public, aux associations ou aux coopératives qui en raison de leur objet*

⁸⁶ X., « Conditionality », *European Commission*, 2024, https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/income-support/conditionality_en#gaec (Consulté le : 06 mai 2024).

⁸⁷ CH.-H. BORN et P. CASTIAUX, « La conditionnalité environnementale en agriculture : révolution ou vernis écologique ? », in *Actualités du droit rural – Vers une gestion plus durable des espaces ruraux ?* (sous la dir. de CH.-H. BORN et F. HAUMONT), 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 216.

⁸⁸ H. BENNETT, L. KRISTENSEN, H. NITSCH, B. OSTERBURG, J. PRIMDAHL et G. VERSCHUUR, « Strengths and Weaknesses of Crosscompliance in the CAP », *EuroChoices*, 2006, <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1746-692X.2006.00034.x> (Consulté le : 06 mai 2024).

⁸⁹ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 178.

⁹⁰ Art. 24, §1, al. 2, 3°, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

*social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales ».*⁹¹

§ 1. Les bailleurs visés par la mesure

L'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précise, en ses articles 11 à 14, quels bailleurs sont précisément visés dans l'article 24, alinéa 3 de la loi sur le bail à ferme.

Premièrement, par « *propriétaires publics* », il y a lieu d'entendre « *l'Etat, les Régions et les Communautés ; les communes ; les provinces ; les intercommunales et les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ; les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ; les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ; et les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale* ».⁹²

Deuxièmement, afin d'être considérée comme une société de droit public pouvant insérer ce genre de clauses, il faut que cumulativement, l'objet social de cette société de droit porte sur « *la production, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères* » et qu'elle soit chargée de la « *gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau* ».⁹³ Ces parcelles sont celles en zone de prévention de prise d'eau dite rapprochée (Zone IIa) ou dite éloignée (Zone IIb). À titre d'exemple, nous pouvons citer des sociétés de droit public comme Vivaqua qui répond, cumulativement, à ces deux questions.⁹⁴

Troisièmement, une association qui en raison de son objet social ne peut pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales doit remplir trois conditions cumulatives, à savoir « *avoir un objet social qui se réfère à la protection de la biodiversité et de l'environnement, être agréée pour la gestion d'une réserve naturelle agréée ou zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et être chargée de la gestion de parcelles agricoles situées en réserve naturelle agréée ou en zone*

⁹¹ Art. 24, §1, al. 3, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

⁹² Art. 11, al. 1, 1^o - 7^o, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁹³ Art. 12, al. 1, 1^o - 2^o, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁹⁴ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 180-181.

*humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ».*⁹⁵ Une zone humide d'intérêt biologique est « *une étendue de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est statique ou courante, et dont la valeur écologique et scientifique est reconnue par arrêté du Ministre chargé de la conservation de la nature, sur avis du Conseil supérieur wallon de la conservation de la nature ».*⁹⁶

Quatrièmement, l'article 24 de la loi sur le bail à ferme vise également les sociétés coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales. Ce sont celles qui, « *cumulativement, ont pour objet social soit de faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général, soit de préserver l'environnement en soutenant des projets agricoles durable, soit de favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre en facilitant l'acquisition de part dans la société coopérative par des personnes physiques et ont été agréées comme entreprise sociale ».*⁹⁷ Il est intéressant de noter que cet article correspond, en réalité, à la définition même de l'objet social de la société coopérative Terre-en-Vue.⁹⁸

§ 2. Les clauses qu'il est possible d'insérer

Le bailleur public (à savoir les bailleurs précisément identifiés dans le point précédent), dans le cadre du bail à ferme, dispose, comme nous le verrons, d'un panel de clauses environnementales plus large que le bailleur privé. Dès lors, se pose la question de savoir si cette différence de traitement n'est pas contraire au principe d'égalité et de non-discrimination. En effet, puisque tant l'un que l'autre sont à même d'atteindre les objectifs visés en matière de protection de l'environnement, il ne paraît pas légitime de ne pas ouvrir également cette possibilité aux bailleurs privés.⁹⁹

⁹⁵ Art. 13, al. 1, 1° - 3°, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁹⁶ Art. 1, Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 08 juin 1989 relatif à la protection des zones humides d'intérêt biologique, *M.B.*, 12 septembre 1989, p. 15629.

⁹⁷ Art. 14, al. 1, 1° - 2°, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

⁹⁸ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 182.

⁹⁹ E. BEGUIN, et A. CAPRASSE, « Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après. Les décrets du 2 mai 2019 », *op. cit.*, p. 30.

A. Les clauses portant sur le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe

Premièrement, les parties pourraient choisir d'insérer, dans leur contrat de bail à ferme, des clauses portant sur le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe. Dans cette optique, le Gouvernement wallon a développé, dans son Arrêté du 20 juin 2019, ce que visaient précisément ces clauses.

1. L'article 17 de l'Arrêté autorise le bailleur public à imposer au preneur de maintenir les prairies permanentes. À la différence de l'article 10, §3 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 (qui pouvait également être invoqué par un bailleur privé), ces mesures peuvent ici être prévues peu importe la pente de la parcelle.

2. En vertu de l'article 18 de l'Arrêté, le preneur peut se voir obliger de pratiquer la fauche tardive. Dans ce cas-là, dans la clause du bail à ferme, il faut mentionner « *la localisation des prairies permanentes exploitées par fauche tardive ainsi que les dates auxquelles les interventions sont autorisées sur les parcelles de prairie permanente exploitées par fauche tardive* ». En principe, ces clauses sont ouvertes à tous les bailleurs publics mentionnées précédemment sans distinction. Cependant, ici, pour les propriétaires publics (article 11 de l'Arrêté) et pour les sociétés coopératives (article 14 de l'Arrêté), ils ne peuvent recourir à ce type de clause que pour leurs prairies permanentes qualifiées de prairies à haute valeur biologique.¹⁰⁰

3. Les bailleurs peuvent également, selon l'article 19 de l'Arrêté, prévoir que l'agriculteur devra créer une zone refuge sur au plus 5 % de la superficie exploitée par fauche tardive. Mais il faudra précisément identifier « *la localisation de la zone refuge, le caractère mouvant ou statique de la zone refuge et les modalités de gestion de la zone refuge* ». ¹⁰¹

4. Enfin, la diminution de la charge de bétail pour que celle-ci atteigne le statut de faible pourrait être imposée dans le cadre du pâturage. Cette clause devra préciser « *le calendrier prévisionnel de pâturage tout comme les charges en bétail minimales et maximales autorisées* ». ¹⁰² À nouveau, ces clauses ne sont pas ouvertes à tous les bailleurs publics de la même façon. En

¹⁰⁰ Art. 18, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

¹⁰¹ Art. 19, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

¹⁰² Art. 20, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

effet, le propriétaire public et la société coopérative n'auront la faculté d'insérer de telles clauses que pour les prairies à haute valeur biologique.

Il est intéressant de noter que ces mesures font également l'objet de dispositions au niveau européen. Par exemple, il est requis, en vertu des mesures de conditionnalité de la PAC, de conserver un certain ratio de prairie permanente sur le sol wallon. À la différence du maintien de ce type de prairie prévu dans le cadre du bail à ferme, cette mesure concerne le territoire wallon dans son ensemble. Dès lors, les dispositions prévues dans le cadre du bail à ferme paraissent plus contraignantes. Par ailleurs, en Wallonie, les agriculteurs pourraient adopter volontairement des méthodes agro-environnementales et climatiques (MAEC)¹⁰³ en matière de fauchage tardif, de mise en place de zone refuge ou encore de diminution de la charge de bétail. À nouveau, dans le cadre du bail à ferme qui pourrait également prévoir des mesures du même type, l'agriculteur se voit contraint de manière plus coercitive.¹⁰⁴

B. Les clauses concernant l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale

Deuxièmement, des clauses concernant l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale pourraient être convenues entre le bailleur public et le preneur. Comme le souligne l'article 21 de l'Arrêté, cela emporte, pour le preneur, *« l'engagement à planter, maintenir et entretenir des bandes enherbées à vocation environnementale »*.¹⁰⁵ La vocation environnementale correspond à l'objectif de la clause (dans l'Arrêté, nous retrouvons une série d'exemples comme *« assurer le maillage des parcelles, accroître la biodiversité, favoriser la présence des auxiliaires, protéger le sol contre l'érosion et protéger les eaux de surface des phosphates, des produits phytosanitaires et des particules de terre érodée »*)¹⁰⁶.

Par ailleurs, il faut veiller à identifier, dans cette clause, le pourcentage de la parcelle concernée (en sachant que cela ne peut pas dépasser 9 %), l'emplacement des bandes enherbées, la

¹⁰³ Les MAEC sont des mesures prises volontairement par les agriculteurs dans un but de protection de l'environnement, de conservation de la faune et la flore ou encore le maintien des paysages en zone agricole. (Natagriwal, « MAEC - Méthodes Agro-Environnementales et Climatiques », Natagriwal, 2024, <https://www.natagriwal.be/maec/> (Consulté le : 04 janvier 2024).

¹⁰⁴ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, pp. 183-185.

¹⁰⁵ Art. 21, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

¹⁰⁶ *Idem.*

vocation environnementale de cette clause, la nature du couvert des bandes enherbées ainsi que les modalités de gestion de ces bandes enherbées.¹⁰⁷ Cependant, ces clauses ne sont ouvertes qu'aux sociétés de droit public (article 12 de l'Arrêté) et aux associations (article 13 de l'Arrêté).

De la même manière que les clauses précédentes, cette mesure s'apparente de près à la MAEC MB5 qui concerne les tournières enherbées et les bandes aménagées.¹⁰⁸

C. Les clauses limitant ou interdisant les apports en fertilisants qu'ils soient organiques ou minéraux

Troisièmement, il est possible que les bailleurs publics insèrent dans leur contrat de bail des clauses limitant ou interdisant les apports en fertilisants qu'ils soient organiques ou minéraux. Dans ce cas-là, les modalités de cette limitation uniquement devront se retrouver dans la clause. Cette faculté est, de nouveau, conditionnée pour les propriétaires publics (article 11) et les sociétés coopératives (article 14) puisqu'en effet, ils ne pourront prévoir ce genre de clause que pour des parcelles se trouvant en zone de prévention rapprochée ou éloignée (les zones R10 et R15 déjà mentionnées précédemment) ou qualifiées comme prairies à haute valeur biologique.¹⁰⁹

D. Les clauses qui limiteraient ou interdiraient l'usage de produits phytosanitaires

Quatrièmement, l'article 23 de l'Arrêté autorise les bailleurs publics à prévoir des clauses qui limiteraient ou interdiraient l'usage de produits phytosanitaires. Comme en ce qui concerne les apports en fertilisants, en cas de limitation, il faut prévoir les modalités de celle-ci dans la clause. Par ailleurs, les mêmes restrictions que celles prévues en matière d'apports en fertilisants existent encore à l'égard des propriétaires publics (article 11) et des sociétés coopératives (article 14).

De plus, les associations (article 13) et les propriétaires publics (article 11), et eux seuls uniquement, pourraient interdire l'utilisation d'antiparasitaires non naturels par le biais d'une

¹⁰⁷ *Idem.*

¹⁰⁸ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 186.

¹⁰⁹ Art. 22, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

clause dans le contrat de bail à ferme et ce, respectivement, pour les animaux présents sur les parcelles louées (peu importe la qualité de celle-ci) et sur les parcelles de prairies à haute valeur biologique.¹¹⁰ Il faut déduire, de cet article 24 de l'Arrêté, que le bailleur précisément identifié ici pourrait interdire au preneur, de faire pâturer, sur la parcelle visée, du bétail qui aurait été traité avec des produits antiparasitaires non naturels.

E. Les clauses qui interdisent le drainage et toutes autres formes d'assainissement

Cinquièmement, le dernier type de clauses que l'Arrêté du Gouvernement a permis au bailleur public d'introduire sont les clauses qui interdisent le drainage et toutes autres formes d'assainissement. De manière plus précise, le bailleur pourrait imposer que, « *de manière générale, aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique ne soit entreprise sur la parcelle louée si elle est située dans une zone de prévention rapprochée et éloignée (R10 et R15) et s'il y a un cahier des charges obligatoire à respecter pour l'exploitation de la parcelle* ». ¹¹¹

Par ailleurs, il pourrait aussi interdire au preneur de drainer des parcelles en zone humide, avec toutefois la possibilité d'obtenir le consentement écrit préalable du bailleur pour procéder, malgré tout, à ce type d'opération.¹¹² À la différence de la zone de prévention rapprochée ou éloignée qui est définie dans le Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau, la notion de zone humide n'est reprise nulle part. Cela pourrait donc porter à confusion dans le chef des parties.¹¹³ De plus, une clause pourrait également interdire au preneur d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.¹¹⁴

Section 2. Les mesures de suivi et sanctions

Une grande nouveauté apportée par le décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme est la mise en place de mesures de suivi et sanctions des clauses

¹¹⁰ Art. 24, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

¹¹¹ Art. 25, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

¹¹² Art. 26, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

¹¹³ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 188.

¹¹⁴ Art. 27, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

introduites dans le contrat de bail à ferme et qui iraient à l'encontre de la liberté de culture. Dorénavant, le bailleur public dispose de plusieurs outils prévus à l'article 24, §2 de la loi sur le bail à ferme afin de contrôler (Sous-section 1), voire de sanctionner (Sous-section 2), le non-respect de ces clauses par le preneur.

Sous-section 1. Le contrôle du respect des clauses

Le premier outil mis à disposition du bailleur est la possibilité pour lui se rendre sur la parcelle louée afin de s'assurer du respect des clauses prévues dans le contrat de bail, et ce pour n'importe quelle clause visée dans le paragraphe 1^{er} de l'article 24. Néanmoins, ce droit est conditionné à l'envoi d'un avertissement au preneur au moins 10 jours ouvrables avant qu'il ne procède au contrôle effectif.

Cette mesure ne semble, malheureusement, pas être des plus efficaces. En effet, la particularité des parcelles agricoles est que celles-ci sont, généralement, accessibles depuis la voirie. Dès lors, tout en restant sur ces chemins et donc sans s'introduire sur la parcelle louée, le bailleur pourrait tout à fait contrôler le respect de ces clauses.¹¹⁵

Sous-section 2. Les sanctions en cas de non-respect des clauses

§ 1. La sanction à proprement parler

La sanction en cas de violation par le preneur des clauses imposant une certaine pratique culturale prévue à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme est la résiliation du bail. Il faut malheureusement constater que cet article ne précise pas les modalités de cette résiliation. Dans cette optique, la doctrine a déduit des travaux préparatoires de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme qu'il fallait lire cet article en combinaison avec l'article 29 de la même loi.¹¹⁶

L'article 29 de la loi sur le bail à ferme mentionne que « *si le preneur d'un bien rural n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail* ». ¹¹⁷ Nous pouvons voir, dans l'énoncé de cet article, une application de l'article 5.91 du Code civil concernant la résolution judiciaire. En effet, comme

¹¹⁵ A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit*, pp. 193-194.

¹¹⁶ *Idem*, p. 195.

¹¹⁷ Art. 29, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

l'a souligné P. Wéry, lorsque le législateur utilise le terme résiliation dans l'article 29 de la loi sur le bail à ferme, il emploie un terme inadéquat et fait écho, en réalité, à la notion de résolution.¹¹⁸ S'il s'agit là de deux modes de dissolution des contrats, ceux-ci doivent néanmoins être distingués. Ainsi, la résolution est « *la dissolution du contrat fondée sur une inexécution fautive de celui-ci* »¹¹⁹ tandis que la résiliation est « *la dissolution du contrat qui n'est pas motivée par un manquement contractuel* »¹²⁰. L'optique étant ici de sanctionner un manquement du preneur (à savoir, le fait qu'il n'exécuterait pas une des clauses du contrat de bail), il s'agit bien d'une résolution et non pas d'une résiliation. Si le législateur a, malgré tout, choisi d'employer le terme résiliation, c'est parce qu'il a voulu mettre en évidence le fait que dans ce cas-ci, la résolution n'aura pas d'effet rétroactif mais ne vaudra que pour l'avenir.¹²¹

Si on peut considérer que l'article 29 est une application de l'article 5.91 du Code civil, cet article de la loi sur le bail à ferme présente, néanmoins, une différence avec le Code civil car la résiliation dans le cadre du bail à ferme est conditionnée à l'existence d'un dommage dans le chef du bailleur.

La résolution prévue ici dans l'article 29 de la loi sur le bail à ferme et qui par extension, s'étend normalement à l'article 24 de cette même loi, doit être demandée au juge. Dès lors, il appartient au juge de vérifier s'il existe bel et bien un dommage subi dans le chef du bailleur.¹²²

Cependant, l'article 24 va plus loin que l'article 29 puisqu'en contrepartie de cette résiliation, le preneur doit bénéficier d'un préavis de 6 mois qui lui sera notifié par le bailleur. En ajoutant cette précision, l'article 24 paraît être en contradiction avec l'article 29 puisqu'il autoriserait ainsi la résiliation unilatérale ou, à tout le moins, une sanction anticipée du contrat. Dès lors, il est intéressant de se demander si cela n'est pas discriminatoire de ne pas autoriser de clauses résolutoires expresses pour les manquements « généraux » au contrat de bail à ferme alors même que la violation d'une clause environnementale pourrait être sanctionnée par une résiliation unilatérale du contrat.¹²³

¹¹⁸ P. WÉRY, *op. cit.*, pp. 523-524.

¹¹⁹ P. VAN RENTERGHEM, « Les clauses résolutoires expresses », *L.L.R.*, 2011/4, p. 406.

¹²⁰ *Idem*, p. 406.

¹²¹ P. WÉRY, *op. cit.*, pp. 523-524.

¹²² A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 196.

¹²³ *Idem*, pp. 196-197.

Dans le cas où l'article 24 doit être interprété comme permettant la résiliation unilatérale en cas de manquement aux clauses environnementales, il existe, malgré tout, un garde-fou. En effet, lorsque le bailleur fait usage de cette faculté, il le fait à ses risques et périls. Ainsi, le juge pourrait tout à fait vérifier qu'en ce faisant, ce dernier n'a pas abuser de son droit.¹²⁴

§ 2. La mise en œuvre de la sanction

Afin de constater la violation d'une clause environnementale, le manquement doit être reconnu par un expert agricole qui sera issu d'une liste d'experts établie par le Gouvernement wallon. Cependant, le législateur wallon ne dit rien sur le moment où doit intervenir cette expertise.¹²⁵

Comme mentionné précédemment, en cas de résiliation, le preneur dispose d'un préavis d'une durée de 6 mois. Si durant ce préavis, ce dernier honore finalement les obligations environnementales qui s'imposaient à lui, il pourra exiger du bailleur que celui-ci se rende sur la parcelle louée afin de vérifier le respect de ces clauses. Dans ce cas précisément, le bail reprendra son cours mais à condition que cela soit constaté par le bailleur lui-même ou par un expert agricole.¹²⁶ Néanmoins, si durant deux années consécutives, le preneur manque à ses obligations environnementales mais qu'il respecte, malgré tout, celles-ci durant le délai de préavis de 6 mois, le bailleur pourrait s'opposer à la reprise du bail en saisissant le juge de paix dans les 3 mois maximum suivant l'expiration du délai de préavis de 6 mois.¹²⁷ Par ailleurs, si le preneur envisage d'aller à l'encontre de la résiliation du bail, il peut également saisir le juge de paix.¹²⁸

Section 3. L'analyse de l'efficacité des clauses environnementales

La possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le bail à ferme n'existe pas depuis très longtemps en Wallonie. En effet, il n'est permis de prévoir ce type de clauses que pour les contrats conclus après l'entrée en vigueur de la réforme, soit après le 01 janvier 2020¹²⁹ ou encore que pour les effets futurs des contrats conclus avant cette date.¹³⁰ Il est donc difficile

¹²⁴ *Idem*, pp. 197-198.

¹²⁵ *Idem*, pp. 198-199.

¹²⁶ *Idem*, p. 199.

¹²⁷ Art. 24, §2, al. 6 de la Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

¹²⁸ Art. 24, §2, al. 7 de la Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.

¹²⁹ Art. 28, al. 1, 1°, A. Gouv. w. du 20 juin 2019, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.

¹³⁰ E. BEGUIN, « Le droit transitoire », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de E. BEGUIN et F. TAINMONT), 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 269.

d'évaluer concrètement son efficacité en pratique, d'autant plus qu'il s'avère que ce mécanisme n'est que très peu mis en place et ce, pour les diverses raisons qui seront évoquées ci-dessous. Il s'agit donc d'une matière pour laquelle il n'existe pas de jurisprudence ni de réelle expérience.

Dans l'ensemble, la majorité des intervenants dans ce domaine ont plus de reproches à formuler à la pratique des clauses environnementales dans le bail à ferme que d'éloges. Même si les avis divergent à ce sujet, les parties prenantes sont plutôt d'accord pour pointer un manque d'efficacité et mettre en évidence un effet d'annonce plutôt qu'un réel impact.

Tout d'abord, comme évoqué précédemment, certains ont reproché au législateur d'utiliser le bail à ferme comme outil de protection de l'environnement. En effet, en ayant recours au droit contractuel, cela implique de respecter le principe important de la liberté contractuelle qui nécessite que les parties se mettent d'accord sur le contenu de leur contrat. Dès lors, dans le cadre du bail à ferme, il faut que le propriétaire de la parcelle et l'agriculteur soient animés par l'envie d'insérer des clauses environnementales.¹³¹ Dans la pratique, il existe d'autres moyens pour contraindre les agriculteurs à s'engager en faveur de l'environnement, comme les mesures prises dans le cadre de la PAC et qui s'accompagnent elles d'aides financières pour inciter les parties.¹³²

D'ailleurs, la majorité des clauses prévues dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 sont déjà couvertes par d'autres mesures, comme les bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) instaurées dans le cadre de la conditionnalité de la PAC ou encore les méthodes agro-environnementales et climatiques (MAEC) instituées en droit belge. Cela risque donc de faire double emploi avec ce type d'outils qui présente l'avantage, contrairement aux dispositions du bail à ferme, de s'accompagner donc de compensations financières pour le manque à gagner et les coûts engendrés par de telles pratiques. Dans le contexte actuel où les agriculteurs sont en recherche d'une simplification administrative, cela risque de mettre un frein au recours aux clauses environnementales dans la pratique. En outre, si de telles clauses sont

¹³¹ Annexe 5 - Retranscription de l'interview de Marc Fichers (conseiller pour Nature et Progrès), 3 avril 2024, p. 91 ; Annexe 8 - Retranscription de l'interview de Zoé Gallez (cofondatrice de Terre-en-Vue), 12 avril 2024, p. 113 ; Annexe 9 - Retranscription de l'interview de Véronique Van Kerrebroeck (juriste pour Nature, Terre et Forêt (NTF)), 24 avril 2024, p. 120.

¹³² Annexe 3 - Retranscription de l'interview d'Etienne Beguin (notaire), 14 mars 2024, pp. 78-79 ; Annexe 7 - Retranscription de l'interview de Gaëtan Seny (responsable politique en agriculture pour Natagora), 11 avril 2024, pp. 106-107.

malgré tout insérées dans le contrat de bail à ferme, l'agriculteur s'expose à une double sanction en cas de non-respect de celles-ci puisqu'il pourrait, d'une part, perdre ses aides financières accordées, par exemple, dans le cadre de la PAC et d'autre part, risquer de voir son bail être résolu par le bailleur pour inexécution fautive dans son chef.¹³³

De surcroît, le bail à ferme n'est peut-être pas l'outil le plus adéquat pour se saisir de la question environnementale en raison de sa durée. En effet, bien souvent, le contrat de bail à ferme se caractérise par sa durée qui peut être relativement longue. Dans le cadre de relations s'inscrivant dans le temps, il s'avère assez difficile d'arrêter des clauses environnementales lors de la conclusion du contrat alors même que les domaines de l'environnement et de l'agriculture sont en proie à une évolution constante. Dès lors, les clauses environnementales prévues à l'origine ne seront peut-être plus en adéquation avec la situation quelques années plus tard.¹³⁴

Mais l'utilisation du bail à ferme pour imposer des contraintes environnementales inquiète également les propriétaires des terrains en raison de leur crainte des effets néfastes que cela pourrait avoir sur le prix du foncier agricole. En effet, il risque d'y avoir une différence de traitement entre différentes parcelles, avec certaines qui seront favorisées puisque des pratiques environnementales saines étaient appliquées sur ces dernières.¹³⁵

Il faut également souligner le fait que si le législateur a prévu la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le bail à ferme, il l'a néanmoins limitée aux différentes clauses qu'il énonce dans ses textes. Dès lors, il est déplorable de considérer comme illicite d'autres clauses qui seraient déterminées librement par les parties mais qui ne reprendraient pas le contenu explicite des textes de loi.¹³⁶

À côté de ces considérations générales sur la forme, le mécanisme des clauses environnementales n'est pas non plus performant au niveau du fond. Ainsi, en s'intéressant de plus près aux clauses environnementales et à leur contenu, il apparaît que celles-ci ont vocation à régir, principalement, des parcelles se situant dans des zones déjà protégées, comme les

¹³³ Annexe 3 - Retranscription de l'interview d'Etienne Beguin (notaire), 14 mars 2024, pp. 78-79 ; Annexe 6 - Retranscription de l'interview d'Antoine Grégoire (avocat spécialisé dans le droit rural), 10 avril 2024, p. 96 ; A. GRÉGOIRE et A.-S. JANSSENS, *op.cit.*, p. 178.

¹³⁴ Annexe 3 - Retranscription de l'interview d'Etienne Beguin (notaire), 14 mars 2024, pp. 76-77.

¹³⁵ Annexe 9 - Retranscription de l'interview de Véronique Van Kerrebroeck (juriste pour Nature, Terre et Forêt (NTF)), 24 avril 2024, p. 122.

¹³⁶ Annexe 10 - Retranscription de l'interview de Monsieur Pierre-Yves Erneux (notaire), 26 avril 2024, p. 128.

prairies à haute valeur biologique, les zones R10 ou R15, etc.¹³⁷ De plus, les associations défendant l'environnement déplorent le fait que les clauses présentant un réel intérêt innovant, ne sont offertes qu'à certains bailleurs (à savoir les propriétaires publics, les sociétés de droit public et les associations ou les coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales).¹³⁸ Cela engendre une discrimination entre deux catégories de bailleurs qui n'est pas justifiée et qui devrait potentiellement être dénoncée par la Cour Constitutionnelle.¹³⁹ Par ailleurs, cette faculté reconnue aux propriétaires publics ne leur offre pas un panel de clauses suffisamment large. Certains enjeux d'intérêt général comme la santé publique ou encore la production d'alimentation biologique pour les écoles ne sont pas pris en compte dans les clauses environnementales et ne permettent donc pas à ces bailleurs d'appréhender toute la dimension environnementale qu'ils souhaitent.¹⁴⁰

Il est également intéressant de revenir sur les mesures de suivi et de sanctions qui sont attachées au régime des clauses environnementales. Concernant le suivi du respect des clauses, la possibilité reconnue au bailleur d'effectuer une visite de contrôle, après avoir prévenu le preneur 10 jours en amont, sur les lieux ne permet pas de contrôler le flagrant délit et laisse donc du temps au preneur pour éventuellement camoufler son manquement.¹⁴¹ Ce contrôle opéré par les bailleurs n'est pas non plus parfaitement efficient puisque, bien souvent, ces derniers ne sont pas équipés des connaissances nécessaires pour l'effectuer.¹⁴²

La sanction en cas de manquement constaté ne s'avère pas non plus être suffisamment claire en raison de la formulation du texte qui laisse à désirer.¹⁴³ Mais les principaux acteurs impliqués dans le régime du bail à ferme ne sont pas non plus d'accord sur la question de leur efficacité.

¹³⁷ Annexe 5 - Retranscription de l'interview de Marc Fichers (conseiller pour Nature et Progrès), 3 avril 2024, p. 91.

¹³⁸ Annexe 3 - Retranscription de l'interview d'Etienne Beguin (notaire), 14 mars 2024, p. 78 ; Annexe 7 - Retranscription de l'interview de Gaëtan Seny (responsable politique en agriculture pour Natagora), 11 avril 2024, p. 107 ; Annexe 9 - Retranscription de l'interview de Véronique Van Kerrebroeck (juriste pour Nature, Terre et Forêt (NTF)), 24 avril 2024, p. 123.

¹³⁹ Annexe 10 - Retranscription de l'interview de Monsieur Pierre-Yves Erneux (notaire), 26 avril 2024, p. 127.

¹⁴⁰ Annexe 8 - Retranscription de l'interview de Zoé Gallez (cofondatrice de Terre-en-Vue), 12 avril 2024, pp. 112-113.

¹⁴¹ Annexe 7 - Retranscription de l'interview de Gaëtan Seny (responsable politique en agriculture pour Natagora), 11 avril 2024, p. 103 ; Annexe 8 - Retranscription de l'interview de Zoé Gallez (cofondatrice de Terre-en-Vue), 12 avril 2024, p. 118.

¹⁴² Annexe 10 - Retranscription de l'interview de Monsieur Pierre-Yves Erneux (notaire), 26 avril 2024, p. 129.

¹⁴³ Annexe 3 - Retranscription de l'interview d'Etienne Beguin (notaire), 14 mars 2024, pp. 79-80.

En effet, d'une part, les associations représentatives du monde agricole reprochent une trop grande sévérité dans la sanction de la résolution. En effet, dans un contexte d'accès difficile au foncier, elles trouvent cela déplorable de recourir à une telle sanction plutôt que de prévoir une réparation en nature.¹⁴⁴ Tandis que, d'autre part, les mouvements engagés dans la protection de l'environnement pointent du doigt le fait que laisser un délai de préavis de 6 mois dans lequel le preneur peut se remettre en conformité ne permet pas de sanctionner réellement les manquements du preneur. Malgré que le préjudice à l'environnement soit réel, l'agriculteur pourrait échapper à sa responsabilité dans le cas où, par exemple, après avoir abattu des arbres centenaires, il replanterait d'autres arbres et ce, dans le délai imparti.¹⁴⁵

Néanmoins, il ne faut pas dépeindre le régime des clauses environnementales uniquement de façon négative. En effet, cela a, malgré tout, permis quelques avancées en matière de protection de l'environnement qu'il est intéressant de souligner.

Parmi les points positifs, il y a notamment le fait que recourir au contrat pour imposer des contraintes environnementales n'a pas que des effets négatifs. En effet, cela présente l'avantage que, puisque les clauses sont négociées entre les parties et ne sont donc pas imposées de l'extérieur, celles-ci sont plus enclines à s'y conformer.¹⁴⁶

De plus, le fait que la liste des éléments topographiques pouvant faire l'objet d'une clause de maintien, d'entretien ou d'interdictions ait été élargie depuis 1988 a également été accueilli positivement. Cela permet de couvrir plus d'éléments qui présentent un réel intérêt pour la biodiversité.¹⁴⁷ Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire d'établir un état des lieux lorsque de telles clauses sont insérées. Cela permet de déterminer précisément le contenu de l'obligation environnementale et de comparer, à la sortie des lieux, si l'obligation a été respectée sur base

¹⁴⁴ Annexe 4 - Retranscription de l'interview de Anne-Sophie Janssens (juriste pour la Fédération des jeunes agriculteurs), 27 mars 2024, pp. 86-87 ; Annexe 6 - Retranscription de l'interview d'Antoine Grégoire (avocat spécialisé dans le droit rural), 10 avril 2024, p. 100.

¹⁴⁵ Annexe 5 - Retranscription de l'interview de Marc Fichers (conseiller pour Nature et Progrès), 3 avril 2024, p. 94 ; Annexe 7 - Retranscription de l'interview de Gaëtan Seny (responsable politique en agriculture pour Natagora), 11 avril 2024, p. 103 ; Annexe 8 - Retranscription de l'interview de Zoé Gallez (cofondatrice de Terre-en-Vue), 12 avril 2024, p. 118.

¹⁴⁶ Annexe 10 - Retranscription de l'interview de Monsieur Pierre-Yves Erneux (notaire), 26 avril 2024, p. 128.

¹⁴⁷ Annexe 3 - Retranscription de l'interview d'Etienne Beguin (notaire), 14 mars 2024, p. 78 ; Annexe 4 - Retranscription de l'interview de Anne-Sophie Janssens (juriste pour la Fédération des jeunes agriculteurs), 27 mars 2024, p. 84 ; Annexe 8 - Retranscription de l'interview de Zoé Gallez (cofondatrice de Terre-en-Vue), 12 avril 2024, p. 115.

de la situation dressée lors de l'entrée sur les lieux.¹⁴⁸ À côté de cela, c'était également judicieux de la part du législateur de limiter les clauses visant l'entretien des éléments topographiques à une partie seulement de ceux-ci pour éviter que l'agriculteur ne soit considéré uniquement comme un simple « jardinier du paysage ».¹⁴⁹

Concernant les clauses qui ne sont ouvertes qu'à certains bailleurs, ce point est considéré comme une faiblesse par les défenseurs de l'environnement mais est plutôt vu comme une force dans le chef des associations agricoles. En effet, selon ces dernières, permettre aux bailleurs privés de recourir à ce type de clauses risque d'entraîner trop de dérives et cela pourrait porter atteinte à la rentabilité de la production agricole.¹⁵⁰

Certaines de ces clauses à disposition des « bailleurs publics » ont pour objet d'interdire les apports en fertilisant, l'usage de produits phytosanitaires ou encore l'utilisation d'antiparasitaires non-naturels. Ce qui est positif est de prévoir ce type de mesures pour des parcelles qui sont situées dans des zones d'infiltration, des zones de captage car cela permet d'éviter que ce genre de substance se retrouvent dans l'eau.¹⁵¹

Chapitre 4. Le bail rural environnemental français

Au regard des différentes failles que présentent les clauses environnementales dans le bail à ferme wallon, des remèdes pourraient être trouvés en France, dans le bail rural environnemental. Ce mécanisme présente l'avantage d'être comparable plus facilement, notamment au niveau de la langue française qui permet de comprendre tous les tenants et aboutissants de cet outil.

Afin de mieux cerner ce type de bail, il faut en comprendre la portée et la manière dont cela a vu le jour (Section 1). En effet, le contexte juridique français de l'adoption de cette nouveauté

¹⁴⁸ Annexe 9 - Retranscription de l'interview de Véronique Van Kerrebroeck (juriste pour Nature, Terre et Forêt (NTF)), 24 avril 2024, p. 122.

¹⁴⁹ Annexe 8 - Retranscription de l'interview de Zoé Gallez (cofondatrice de Terre-en-Vue), 12 avril 2024, p. 115-116.

¹⁵⁰ Annexe 4 - Retranscription de l'interview de Anne-Sophie Janssens (juriste pour la Fédération des jeunes agriculteurs), 27 mars 2024, p. 85 ; Annexe 6 - Retranscription de l'interview d'Antoine Grégoire (avocat spécialisé dans le droit rural), 10 avril 2024, p. 98-99 ; Annexe 8 - Retranscription de l'interview de Zoé Gallez (cofondatrice de Terre-en-Vue), 12 avril 2024, p. 112.

¹⁵¹ Annexe 4 - Retranscription de l'interview de Anne-Sophie Janssens (juriste pour la Fédération des jeunes agriculteurs), 27 mars 2024, p. 86.

n'est pas le même qu'en Belgique et le bail rural environnemental n'est pas conçu de la même façon chez nos voisins que chez nous.

Par exemple, pour pouvoir bénéficier du bail rural environnemental, certaines conditions alternatives doivent être remplies (Section 2). Cela restreint ainsi la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le bail rural.

Mais cette faculté n'est pas que restreinte en raison des conditions à respecter, elle l'est également parce que le législateur français a prévu des exigences spécifiques lors de la mise en œuvre de ces clauses qui ont trait notamment au contenu de la clause, à son suivi, etc (Section 3).

Il convient tout de même de rester prudent sur la comparaison avec le régime français parce que, tout comme en Wallonie, cet outil n'est pas parfait et nécessite d'être étudié avec un œil critique (Section 4).

Section 1. Les considérations générales

Le bail rural environnemental s'inscrit dans le paysage juridique français depuis déjà plus d'une dizaine d'années. Cet instrument est donc apparu bien plus tôt chez nos voisins les français que chez nous. Force est de constater que le contexte français était plus propice à l'adoption d'une telle mesure et ce, déjà plus de dix ans en arrière (Sous-section 1).

En outre, le régime juridique français du bail à ferme n'est pas le même qu'en Belgique. En effet, cela est réglé par le législateur dans ce qui est appelé le « statut du fermage ». Dès lors, la définition même du bail rural environnemental ne visera pas nécessairement les mêmes éléments que chez nous, en Belgique (Sous-section 2).

Sous-section 1. Le contexte général de l'adoption du bail rural environnemental

Sous l'impulsion européenne de prise en compte des enjeux environnementaux, la France s'est également saisie de la question environnementale d'un point de vue agricole, et plus particulièrement dans le contexte du bail rural.

C'est ainsi qu'a, d'abord, vu le jour la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 qui fixe comme objectifs « *la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité et l'entretien des paysages tout en maintenant l'équilibre économique des exploitations* ». ¹⁵²

Par après, suite à une augmentation accrue des conflits portant sur l'interprétation de la notion d' « *environnement* » dans le bail à ferme, le législateur s'est vu dans l'obligation d'intervenir. En effet, de plus en plus de litiges étaient portés devant les Cours et Tribunaux soit parce que le propriétaire attendait du preneur que ce dernier respecte des exigences environnementales, soit parce qu'au contraire, le locataire prenait les devants en gérant la parcelle louée en adéquation avec l'environnement et ce, sans que cela ne soit exigé par le bailleur. ¹⁵³

En réponse à cette jurisprudence grandissante, le législateur a donc, en 2004, permis aux « *collectivités publiques qui ont acquis des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine de prescrire, lors de l'instauration ou du renouvellement des baux ruraux visés au titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime portant sur ces terrains, au preneur des modes d'utilisation du sol afin de préserver la qualité de la ressource en eau* ». ¹⁵⁴ Il s'agit ici d'une première application de la faculté de prévoir des contraintes environnementales dans le bail rural.

Quelques temps après cette première avancée, la loi d'orientation agricole de 2006 a élargi cette possibilité non seulement territorialement à tous les espaces naturels protégés mais aussi personnellement à toutes les collectivités ou personnes morales impliquées dans le service public en créant ainsi le bail rural environnemental. ¹⁵⁵ Depuis lors, il est donc possible d'insérer plus largement des clauses environnementales dans les baux ruraux et ce, sur base de l'article L411-27 du Code rural et de la pêche maritime. Cet article a, non seulement, permis au bailleur de prévoir dans le contrat de bail des clauses environnementales mais a également permis au

¹⁵² CEREMA – DIRECTION TERRITORIALE MÉDITERRANÉE, *Le bail rural à clauses environnementales et le paysage « agro-environnemental »*, Paris, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, 2015, p. 9, https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/07/BRE_Document_Juin_2015.pdf (Consulté le : 09 avril 2024).

¹⁵³ C. LÉGER-BOSCH *et al.*, « Changes in property-use relationships on French farmland : A social innovation perspective », *Land Use Policy* 94, 2020, p. 7.

¹⁵⁴ Art. L. 1321-2, Code de la Santé publique.

¹⁵⁵ C. LÉGER-BOSCH *et al.*, *op.cit.*, p. 7.

preneur de ne pas voir son contrat de bail résilié parce qu'il appliquerait sur la parcelle des mesures protégeant l'environnement sans que son contrat ne l'exige.¹⁵⁶

Comme l'exige l'article L411-27 du Code rural et de la pêche maritime, le décret n° 2007-326 du 8 mars 2007 a été adopté afin de préciser le contenu de ces clauses environnementales.

Depuis son entrée en vigueur, le bail rural environnemental a subi de légères modifications. Ainsi, suite au Grenelle de l'environnement¹⁵⁷ organisé de juillet à septembre 2007, deux lois ont été adoptées. Ces lois ont d'abord permis d'étendre la possibilité d'insérer des clauses environnementales pour des baux concernant des parcelles situées dans un corridor écologique ou dans un Parc naturel régional.¹⁵⁸ Elles ont également modifié la qualité de bailleurs.¹⁵⁹

Mais c'est en 2014 qu'une modification importante est intervenue puisque la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a permis aux propriétaires de parcelles pour lesquelles des pratiques environnementales existaient déjà de prévoir des modalités de maintien de ces pratiques, peu importe leur qualité (donc qu'ils soient propriétaires publics ou privés). Suite à cela, le décret n° 2015-591 du 1er juin 2015 est venu préciser les clauses susceptibles d'être introduites.¹⁶⁰

Sous-section 2. La définition

Contrairement à ce que l'on peut penser, le bail rural environnemental n'est pas un nouveau type de bail rural. En effet, ce type de contrat reste soumis au statut du fermage.¹⁶¹ Ainsi, en

¹⁵⁶ CEREMA – DIRECTION TERRITORIALE MÉDITERRANÉE, *op.cit.*, p. 11.

¹⁵⁷ Le Grenelle de l'environnement est une négociation entamée à la suite de l'élection de Nicolas Sarkozy en mai 2007. Elle a pour but de réunir 5 acteurs (à savoir les organisations non-gouvernementales (associations environnementales), l'État (fonctionnaires), les salariés (délégués des syndicats représentatifs des salariés), les employeurs (organisations professionnelles du patronat) et les collectivités territoriales (élus locaux) autour des questions concernant la lutte contre les changements climatiques et la maîtrise de la demande d'énergie, la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, l'instauration d'un environnement respectueux de la santé, l'adoption de modes de production et de consommation durables, la construction d'une démocratie écologique et la promotion de modes de développement écologiques favorables à l'emploi et à la compétitivité. (D. BOY, « Le Grenelle de l'environnement : une novation politique ? », *Revue française d'administration publique*, 2010/2 (n°134), pp. 314-315.)

¹⁵⁸ C. LÉGER-BOSCH *et al.*, *op.cit.*, p. 8.

¹⁵⁹ H. BOSSE-PLATIÈRE, F. COLLARD et B. TRAVELY, « Fasc. 400 : Bail rural – Bail rural environnemental », *JurisClasseur Baux ruraux*, 2013, p. 2.

¹⁶⁰ *Idem*, p. 1.

¹⁶¹ A. CHARLEZ, « AFDR 2015 - Le bail rural environnemental évolue », *Rev. dr. rur.*, n° 446, 2016, p. 1.

France, le « bail à ferme » (comme il est appelé en Belgique) est réglé dans ce qui est appelé le « statut du fermage ».

Le statut du fermage a vu le jour par l'ordonnance du 17 octobre 1945. Jusqu'alors, le bail rural était, comme en Belgique, encadré par les dispositions du Code civil concernant le louage de choses. Cette ordonnance, qui fut ensuite parachevée par la loi du 13 avril 1946, a donc fixé le cadre légal du bail rural en déterminant les obligations et les droits de chacune des parties. Avec ces textes législatifs, diverses mesures ont été imposées : durée minimale, droit au renouvellement, droit de préemption, procédure de reprise du bail, prix du fermage, etc.¹⁶²

Mais ces textes de base ont fait l'objet de modifications dans le temps, dans le but de faire correspondre le cadre juridique du statut du fermage avec l'évolution de l'agriculture. Parmi les amendements, il est intéressant de mentionner notamment la possibilité de conclure des baux ruraux de longue durée, le fait que le loyer sera dorénavant exprimé en argent et non plus en denrées, l'interdiction d'arracher les haies, talus, rigoles et arbres à la limite des parcelles, la possibilité d'insérer des clauses environnementales, etc.¹⁶³

Si nous regardons les textes en vigueur actuellement, selon l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime, « *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 soumise aux dispositions concernant le statut du fermage.¹⁶⁴ Ainsi, pour être considéré comme un bail rural, plusieurs conditions sont requises. Tout d'abord, le propriétaire du fonds doit mettre celui-ci à disposition d'un preneur de façon continue.¹⁶⁵ Ensuite, le preneur doit payer une contrepartie au bailleur pour la jouissance du fonds. De plus, il doit s'agir d'un immeuble agricole (comme une terre, un hangar mais cela peut être également une production hors-sol).¹⁶⁶ Enfin, le fonds doit être destiné à une activité agricole.¹⁶⁷

Dès lors qu'un contrat réunit ces quatre conditions, celui-ci se verra donc appliquer le régime juridique du fermage. Dans ce cadre-là, il faut préciser que le statut du fermage est d'ordre

¹⁶² A. GUIVARC'H, B. PEIGNOT et P. VAN DAMME, *Le statut du fermage*, Paris, Éditions France Agricole, 2007, pp. 18-19.

¹⁶³ *Idem*, pp. 19-21.

¹⁶⁴ Art. L. 411-1, Code rural et de la Pêche maritime.

¹⁶⁵ Cass. (3^e ch. civ.), 02 décembre 2003, n° 02-16.376.

¹⁶⁶ A. GUIVARC'H, B. PEIGNOT et P. VAN DAMME, *op. cit.*, pp. 33-34.

¹⁶⁷ Cass. (3^e ch. civ.), 23 mars 2005, n° 04-11.345.

public. Dès lors, pour une majorité des dispositions concernant les baux ruraux, les parties ne peuvent pas y déroger, et ce afin d'éviter qu'une partie exerce des pressions sur l'autre. Néanmoins, le bail rural laisse une petite place à la liberté contractuelle. Et dans cette optique, il est ainsi possible pour les parties de choisir d'insérer des clauses environnementales dans leur contrat et d'en faire ainsi un bail rural environnemental.¹⁶⁸

Sur base de ces considérations, le bail rural environnemental est donc « *une variété de bail rural conclu en vue de l'exercice d'une activité agricole par le locataire, mais dans lequel les parties ont stipulé, dans les limites imparties par la réglementation, des clauses particulières à des fins de protection de l'environnement* ». ¹⁶⁹ Ces clauses peuvent concerner divers éléments de notre environnement comme « *la protection de l'eau, de la biodiversité, des sols, des espaces et des espèces* ». ¹⁷⁰

Néanmoins, cette possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le bail rural se heurte, tout comme en Belgique, à un principe important en droit rural, la liberté de culture. En effet, ce principe reconnaît à l'agriculteur la libre détermination de son mode d'exploitation, pour autant qu'il exploite le fonds de manière raisonnable.¹⁷¹ Dès lors, tout comme en droit belge, il convient d'articuler cette liberté avec la nécessité de protéger l'environnement.

Section 2. Les conditions pour bénéficier du régime du bail rural environnemental

Dans la pratique, le législateur français a, certes, reconnu cette possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le bail rural. Néanmoins, il a conditionné cette pratique au respect de différentes conditions. En effet, le bail rural environnemental n'est ouvert qu'à certains types de bailleurs (Sous-section 1), que pour certaines parcelles (Sous-section 2) ou encore que si des pratiques environnementales existaient déjà sur la parcelle visée (Sous-section 3). Ces conditions sont considérées comme alternatives.¹⁷²

¹⁶⁸ B. GRIMONPREZ, « Statut des baux ruraux : reculer pour mieux réformer », *Dictionnaire Permanent Entreprise Agricole/Bull. juin 2020*, pp. 1-2.

¹⁶⁹ S. CREVEL, *op.cit.*, p. 1.

¹⁷⁰ L. BODIGUEL, « Les clauses environnementales dans le statut du fermage », *Environnement et développement durable*, 2011, p. 1.

¹⁷¹ X., « Bail rural : Le fermier peut modifier le mode de culture », *La France Agricole*, 28 août 2019, <https://www.lafranceagricole.fr/question-juridique/article/755429/le-fermier-peut-modifier-le-mode-de-culture> (Consulté le : 16 avril 2024).

¹⁷² L. BODIGUEL, *op. cit.*, p. 6.

Sous-section 1.

Pour les bailleurs visés particulièrement

La première condition à remplir qui peut permettre d'inclure dans le bail rural des clauses environnementales est le fait d'être confronté à un bailleur ayant une qualité particulière.

À l'origine, la loi d'orientation agricole de 2006 prévoyait que le bail rural environnemental n'était ouvert qu'aux personnes morales de droit public et qu'aux associations agréées de protection de l'environnement.

Une personne morale de droit public est un groupement qui s'est vu reconnaître la personnalité juridique et qui exerce une mission de service public et se voit ainsi, attribuer des prérogatives de la puissance public. C'est le cas, par exemple, de l'Etat, des collectivités territoriales (comme les communes, les départements, etc) ou encore des établissements publics (comme les centres hospitaliers, les universités, etc).¹⁷³

Une association agréée de protection de l'environnement est une association qui répond à certaines conditions afin de bénéficier d'un agrément dont notamment le fait d' « *œuvrer principalement pour la protection de l'environnement, dans le domaine de la protection de la nature et la gestion de la faune sauvage, l'amélioration du cadre de vie, la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, l'urbanisme, la lutte contre les pollutions et les nuisances* ». ¹⁷⁴

Ce n'est qu'en 2010, avec la loi Grenelle II, que le législateur a étendu la liste des bailleurs pouvant insérer des clauses environnementales. Ainsi, depuis lors, cette faculté a été reconnue aux personnes morales agréées comme « entreprises solidaires », aux fondations reconnues d'utilité publique et aux fonds de dotation.

Par entreprises solidaires, il y a lieu d'entendre des « *entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale* ». ¹⁷⁵

¹⁷³ J.-P. GRIDEL, « La personne morale en droit français », *Revue internationale de droit comparé*, 1990, pp. 496-499.

¹⁷⁴ Article L. 411-1, Code de l'environnement.

¹⁷⁵ X. « Qu'est-ce que l'économie sociale et solidaire (ESS) ? », *Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle numérique*, 2024, <https://www.economie.gouv.fr/cedef/economie-sociale-et-solidaire> (Consulté le : 16 avril 2024).

Une fondation reconnue d'utilité publique est « *un organisme qui peut bénéficier de financement de la part de tiers et qui met son patrimoine au service d'une cause d'intérêt général* ». ¹⁷⁶

Enfin, un fonds de dotation est « *un organisme de mécénat qui peut bénéficier de financement de la part de tiers et qui a pour but de collecter des dons pour aider un autre organisme à but non lucratif à réaliser une œuvre ou une mission d'intérêt général* ». ¹⁷⁷

Si ce sont ces bailleurs que le législateur a visés précisément, c'est parce que ceux-ci sont particulièrement bien placés pour mener des actions de protection de l'environnement. ¹⁷⁸ Et la particularité est ici que ces bailleurs peuvent prendre ce type de mesures pour n'importe quelle parcelle louée, peu importe l'endroit où se trouve celle-ci. Néanmoins, ils doivent faire en sorte de mettre en place les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime qui correspondent le mieux possible à la situation de la parcelle en question. ¹⁷⁹

Sous-section 2. Pour des parcelles situées dans une zone déterminée

La deuxième condition qui peut permettre de rentrer dans le cadre juridique du bail rural environnemental est le fait que la parcelle louée soit située dans une zone déterminée.

L'article L. 411-27 prévoit que, peu importe la qualité du bailleur, si la parcelle louée se trouve dans une zone visée 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 Code rural et de la Pêche maritime* », ce dernier peut insérer des clauses environnementales dans le contrat de bail pour autant que cela soit conforme au document de gestion officiel de la parcelle en question. ¹⁸⁰

¹⁷⁶ X. « Fondation reconnue d'utilité publique (FRUP) », *Service-Public.fr*, 2024, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31023#:~:text=Une%20fondation%20reconnue%20d'utilit%C3%A9,une%20cause%20d'int%C3%A9r%C3%AAt%20g%C3%A9n%C3%A9ral> (Consulté le : 16 avril 2024).

¹⁷⁷ X., « Fonds de dotation », *Service-Public.fr*, 2024, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24469#:~:text=Pour%20cr%C3%A9er%20un%20fonds%20de,au%20moins%2015%20000%20%E2%82%AC> (Consulté le : 16 avril 2024).

¹⁷⁸ J. OLAGNON, *Guide d'utilisation. Bail rural à clauses environnementales*, Le Perray En Yvelines, Office national de la Chasse et de la Faune sauvage, 2008, p. 6.

¹⁷⁹ B. GRIMONPREZ et J.-P. MOREAU, « V° Baux ruraux - Fasc. 210 : BAUX RURAUX – Résiliation du bail », *JuriClasseur Notarial Formulaire*, 2023, p. 14.

¹⁸⁰ Art. L. 411-27, al. 3, 3^{ème} tiret, Code rural et de la Pêche maritime.

À l'origine, les articles L. 333-1 et L. 371-1 à L. 371-3 du Code de l'Environnement n'étaient pas inclus dans l'énonciation. Mais en 2010, le législateur, suite au Grenelle de l'environnement, a élargi la liste des parcelles visées en y insérant donc les parcs naturels régionaux et les trames vertes et bleues.¹⁸¹

Ces parcelles sont donc celles situées « *dans une zone humide d'intérêt environnemental particulier (C. envir., art. L. 211-3, II, 4°, a) ; dans une zone 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 de la population (C. envir., art. L. 211-3, II, 5°) ; dans une zone, ayant fait l'objet de la délimitation prévue au 5° du II de l'article L. 211-3 du Code de l'environnement, 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 bon potentiel prévus par l'article L. 212-1 du même code ; dans un périmètre à l'intérieur duquel les autorisations de prélèvement d'eau pour l'irrigation sont délivrées à un organisme unique pour le compte de l'ensemble des préleveurs irrigants (C. envir., art. L. 211-3, II, 6°) ; dans tout ou partie des aires d'alimentation de captages d'eau potable ayant fait l'objet de la délimitation prévue au 7° du II de l'article L. 211-3 du Code de l'environnement ; dans une zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, une zone de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées, dans une zone dite « zone de mobilité d'un cours d'eau » ou une zone humide dite « zone stratégique pour la gestion de l'eau » ayant fait l'objet de la servitude d'utilité publique prévue à l'article L. 211-12 du Code de l'environnement ; dans les espaces et sites sur lesquels le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres exerce, en raison de l'article L. 322-1, I du Code de l'environnement, ses missions légales ; dans le périmètre d'un parc national (C. envir., art. L. 331-1. - C. envir., art. L. 331-2) ; dans le périmètre d'une réserve naturelle classée (C. envir., art. L. 332-1) ; dans le périmètre de protection d'une réserve naturelle régionale (C. envir., art. L. 332-16) ; dans le périmètre d'un parc naturel régional (C. envir., art. L. 333-1) ; dans un site inscrit à une liste départementale en tant que sa conservation ou sa préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général (C. envir., art. L. 341-4 à L. 341-6) ; dans une trame verte ou bleue (C. envir., art. L. 371-1 à L. 371-3) ; dans*

¹⁸¹ J. FOYER, « V° Agriculture - Fasc. 140 : AGRICULTURE – Introduction au droit rural. – Le droit rural moderne », *JurisClasseur Rural*, 2022, p. 20.

*une partie du territoire national sur laquelle s'appliquent les mesures d'interdiction justifiées par la conservation de sites d'intérêt géologique ; d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats (C. envir., art. L. 411-2) ; dans une zone « Natura 2000 » (C. envir., art. L. 414-1) ; dans une zone où s'applique un plan de prévention des risques naturel (C. envir., art. L. 562-1) ; dans un périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine (CSP, art. L. 1321-2) ; dans les zones d'érosion délimitées par le préfet conformément aux dispositions de l'article L. 114-1 du Code rural et de la pêche maritime ».*¹⁸²

Cette énumération est assez longue et complexe. Dès lors, il convient de retenir que ces parcelles peuvent être regroupées en trois catégories : les espaces qui sont destinés à la protection de l'eau, ceux qui visent la protection d'espaces naturels et ceux qui concernent la protection de la biodiversité.¹⁸³

Le bailleur qui met en location une telle parcelle peut donc insérer des clauses environnementales dans son contrat de bail pour autant qu'il choisisse une des clauses visées à l'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime qui soit en conformité avec le contenu du document de gestion officiel de l'espace dans lequel la parcelle se trouve.¹⁸⁴

Sous-section 3. Pour les parcelles avec une préexistence de pratiques environnementales

La troisième condition qui peut donner naissance à un bail rural environnemental est le fait qu'il y avait, sur la parcelle, une préexistence de pratiques environnementales.

Comme dit précédemment, cette dernière condition n'existait pas lors de la création du bail rural environnemental mais a été ajoutée par le législateur avec la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Depuis lors, si avant la conclusion du bail rural, le dernier exploitant avait pour habitude de respecter des pratiques environnementales, il est possible pour le bailleur, peu importe sa qualité et peu importe la situation de la parcelle louée, d'inclure des clauses environnementales dans le contrat de bail. Ces clauses doivent avoir pour objet le maintien des pratiques

¹⁸² S. CREVEL, *op. cit.*, p.2.

¹⁸³ L. BODIGUEL, *op. cit.*, p.7.

¹⁸⁴ Art. R. 411-9-11-2, Code rural et de la Pêche maritime.

environnementales préexistantes visées à l'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime ou le maintien d'un nombre minimal d'infrastructures écologiques, pour autant que ces habitudes aient été décrites dans l'état des lieux précédent.¹⁸⁵

Section 3. L'insertion des clauses environnementales

Une fois qu'un contrat de bail remplit une des conditions pour l'insertion de clauses environnementales, il convient de s'intéresser au type de clauses précises que les parties pourraient intégrer.

À cet égard, l'article L. 411-27 prévoit que ces clauses visent plus largement le « *respect par le preneur 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, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques* ». ¹⁸⁶ Par ailleurs, cet article prévoit également que la nature des clauses doit être déterminée dans un décret. Dès lors, le décret du 8 mars 2007 est venu préciser, dans la partie réglementaire du Code rural et de la pêche maritime, à l'article R. 411-9-11-1, les pratiques culturelles qui peuvent être concernées par les clauses (Sous-section 1).

Une fois que les parties sont parvenues à un accord, cela ne veut pas dire nécessairement qu'elles pourront conclure un bail rural environnemental. En effet, ces dernières doivent encore respecter les exigences spécifiques pour la mise en place de ce type de bail (Sous-section 2).

Par surcroît, l'intérêt de conclure un bail rural environnemental pour les parties est bien évidemment que ce dernier soit respecté par le preneur. À cet égard, diverses mesures d'exécution ont été mises en place non seulement pour inciter le preneur à respecter ses engagements mais également pour le sanctionner en cas de manquement (Sous-section 3).

¹⁸⁵ J.-P. MOREAU, « V° Baux ruraux - Fasc. 40 : BAUX RURAUX – Formation du bail », *JuriClasseur Notarial Formulaire*, 2022, pp. 31-32.

¹⁸⁶ Art. L. 411-27, al. 3, Code rural et de la Pêche maritime.

Sous-section 1. Les différents types de clauses

Il convient de distinguer les clauses qui imposent, au preneur, le respect de certaines pratiques culturales et les clauses qui imposent le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques.

Concernant les clauses qui astreignent, au preneur, l'obligation de respecter certaines pratiques culturales, la liste se trouve à l'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime. Cette liste a fait l'objet d'une modification suite au décret n° 2015-591 du 1er juin 2015. Depuis lors, l'article énumère 16 clauses que les parties peuvent décider d'insérer dans leur contrat de bail.

Ainsi, les clauses peuvent porter sur « 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, 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 ; 16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie ».¹⁸⁷*

L'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime énumère l'objet sur lequel la clause peut porter mais ne détermine pas le contenu précis des clauses. Dès lors, il revient aux parties de rédiger celle-ci en conformité avec la volonté du législateur mais également avec leur propre volonté. À cet égard, les parties doivent veiller à déterminer, avec précision, la manière

¹⁸⁷ Art. R. 411-9-11-1, Code rural et de la Pêche maritime.

dont la clause doit être mise en œuvre (en indiquant notamment ce que le bailleur attend précisément du preneur, ce que le preneur peut faire ou ne pas faire, etc). Par ailleurs, les parties doivent veiller à choisir, parmi la liste, la (ou les) clause(s) qui correspond(ent) le mieux à la situation de la parcelle louée.¹⁸⁸

Concernant les clauses qui visent le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, les modalités de mise en œuvre sont déterminées à l'article R. 411-9-11-2 du Code rural et de la pêche maritime. Ainsi, les parties doivent préciser, dans le contrat de bail, la nature des infrastructures écologiques à maintenir ainsi que le taux minimal de maintien attendu. Pour ce faire, les parties doivent veiller à lister l'ensemble des infrastructures présentes sur la parcelle lors de l'état des lieux et ensuite, à déterminer celles qui doivent être maintenues.¹⁸⁹

Le terme « infrastructures écologiques » vise « *les haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige* ». ¹⁹⁰ Cette liste n'est pas exhaustive. Dès lors, d'autres éléments pourraient être considérés par les parties comme étant des infrastructures écologiques.¹⁹¹

Sur ce point, il est important de préciser que le preneur pourrait, en vertu de l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime, regrouper plusieurs parcelles attenantes si cela permet de faciliter l'exploitation des dites parcelles. Et pour ce faire, il pourrait être amené à supprimer certaines de ces infrastructures écologiques, à savoir les talus, haies, rigoles et arbres qui se trouvent à la limite des parcelles visées. Néanmoins, il existe un droit d'opposition dans le chef du bailleur qui pourrait le faire valoir dans le délai de 2 mois suivant la réception de l'avis du preneur.¹⁹²

En prévoyant dans le contrat de bail une clause qui impose le maintien des infrastructures écologiques qui sont visées à l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime, cela permettrait donc d'éviter que le preneur ne vienne supprimer ces éléments qui présentent une utilité pour la situation environnementale du bien.¹⁹³

¹⁸⁸ S. CREVEL, *op. cit.*, p. 5.

¹⁸⁹ Art. R. 411-9-11-2, al. 1, Code rural et de la Pêche maritime.

¹⁹⁰ Art. R. 411-9-11-2, al. 2 du Code rural et de la Pêche maritime.

¹⁹¹ S. CREVEL, *op. cit.*, p. 6.

¹⁹² J.-P. MOREAU, « V° Baux ruraux - Fasc. 230 : BAUX RURAUX – Conséquences de la fin du bail », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, 2023, p. 10.

¹⁹³ A. CHARLEZ, *op. cit.*, p. 3.

Sous-section 2. Les modalités de mise en place d'un bail rural environnemental

Comme dit précédemment, le bail rural environnemental reste soumis au statut du fermage. D'ailleurs, dans la pratique, l'imposition de contraintes environnementales reste bien souvent accessoire à la mission du contrat de bail rural qui est de permettre à un agriculteur d'exploiter une parcelle agricole.¹⁹⁴

Dans un premier temps, concernant la forme que doit prendre un bail rural environnemental, il faut se référer à la législation en vigueur pour le statut du fermage. À cet égard, l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime n'impose, certes, pas l'exigence d'un écrit. Néanmoins, il est plus prudent de prévoir la rédaction d'un bail écrit lorsque les parties souhaitent insérer des clauses environnementales afin de rencontrer toutes les exigences de fond et de forme qui accompagnent ces clauses.¹⁹⁵

Par ailleurs, il convient de dire un mot sur le moment où insérer des clauses environnementales. À l'origine, ce genre de clauses ne pouvaient être insérées uniquement lors de la conclusion du contrat de bail ou lors de son éventuel renouvellement. Dès lors, il n'était pas possible pour les parties de se mettre d'accord sur de telles clauses en cours d'exécution du bail. Dorénavant, grâce à une modification de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime introduite par la loi du 13 octobre 2014, ce dernier ne mentionne plus de moment précis pour insérer ce type de clause. Cela peut donc être fait également en cours de bail par un avenant au contrat.¹⁹⁶

De plus, le statut du fermage impose, en son article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime, l'établissement d'un état des lieux avant l'entrée en jouissance du preneur ou si pas, dans le mois de celle-ci. Cet état des lieux doit être rédigé contradictoirement et aux frais des deux parties. Le bail rural environnemental ne déroge pas à cette règle puisque l'article R. 411-9-11-2 du Code rural et de la pêche maritime fait référence à l'état des lieux pour déterminer les infrastructures écologiques à maintenir ou encore pour identifier les pratiques environnementales préexistantes.¹⁹⁷

¹⁹⁴ S. CREVEL, *op. cit.*, p.4.

¹⁹⁵ *Idem*, p. 4.

¹⁹⁶ J.-P. MOREAU, *op.cit.*, p. 32.

¹⁹⁷ CEREMA – DIRECTION TERRITORIALE MÉDITERRANÉE, *op.cit.*, p. 14.

Enfin, le bail rural environnemental étant une variété de bail rural, il répond donc à la définition de ce dernier qui exige une mise à disposition à titre onéreux. Dès lors, cela suppose le paiement d'un loyer, appelé « fermage ». En pratique, le législateur est venu encadrer la fixation de ce dernier en prévoyant des minima et des maxima qui varient en fonction des départements et des catégories de cultures et de terres.¹⁹⁸ Dès lors, les parties doivent donc rester à l'intérieur de ces clous. Néanmoins, le législateur a prévu une exception à cette règle pour les baux ruraux environnementaux. En effet, les minima ne sont pas d'application lorsque les parties décident d'insérer des clauses environnementales dans leur contrat et les parties pourraient donc s'accorder pour fixer un fermage inférieur à ce seuil légal.¹⁹⁹

Sous-section 3. Les modalités d'exécution du bail rural environnemental

Il convient de distinguer ici les mesures de compensation, les mesures de suivi et les sanctions.

En termes de mesures de compensation, cela fait écho à la fixation du prix du fermage déjà évoquée précédemment. En effet, étant donné que l'imposition de contraintes environnementales pourrait entraîner une baisse de rentabilité pour le preneur, ce dernier pourrait négocier avec le bailleur une réduction du prix en dessous du minimum légal. Cela permettrait donc de compenser la perte éventuellement subie. Néanmoins, cela n'est qu'une possibilité pour les parties et non une obligation. Il convient donc aux parties de se mettre d'accord sur cette mesure.²⁰⁰

Au niveau des mesures de suivi, le législateur a prévu que le contrat de bail devait déterminer « *les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturelles convenues* ». ²⁰¹ Ainsi, il est conseillé que le bailleur se réserve, lors de l'insertion des clauses, la faculté de contrôler la mise en œuvre, par le preneur, des pratiques culturelles environnementales qui auraient été imposées et ce, une fois par an.²⁰²

Concernant les sanctions, si le bailleur s'aperçoit que le preneur ne respecte pas ses obligations environnementales, ce dernier pourrait invoquer la sanction prévue à l'article L. 411-31 du Code

¹⁹⁸ Art. L. 411-11, Code rural et de la Pêche maritime.

¹⁹⁹ H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD et B. TRAVELY, *op. cit.*, p. 7.

²⁰⁰ S. CREVEL, *op.cit.*, p. 6.

²⁰¹ Art. R. 411-9-11-4, Code rural et de la Pêche maritime.

²⁰² P. YOLKA, « Fasc. 79-65 : Propriétés publiques - Baux ruraux », *JuriClasseur Propriétés Publiques*, 2020, p. 8.

rural et de la pêche maritime.²⁰³ Ainsi, il pourrait demander, au tribunal paritaire des baux ruraux, la résiliation du contrat de bail aux torts du preneur.²⁰⁴ Le tribunal paritaire des baux ruraux est une juridiction spécialisée dans les litiges portant sur des baux ruraux²⁰⁵ et qui est seul compétent pour connaître « *des contestations entre bailleurs et preneurs de baux ruraux relatives à l'application des titres Ier à VI et VIII du livre IV du présent code* ». ²⁰⁶

Par ailleurs, dans le cas où, en raison de son manquement à une obligation environnementale, le preneur dégraderait la parcelle louée, il serait redevable d'une indemnité équivalente au montant du préjudice subi.²⁰⁷

Enfin, le fait pour le preneur de ne pas respecter ces contraintes environnementales pourrait également le priver de son droit au renouvellement du bail.²⁰⁸

Section 4. L'analyse de l'efficacité du bail rural environnemental

Comme évoqué précédemment, ce mécanisme est apparu en 2006 et bénéficie donc déjà de plusieurs années d'expériences. Malgré le fait qu'il soit mis en place depuis déjà presque 20 ans, le bail rural environnemental n'est pas un outil juridique parfait et présente ainsi des forces mais également des faiblesses.

Tout d'abord, un des principaux reproches qui peut être fait au bail rural environnemental est qu'il s'agit d'un outil contractuel. Dès lors, ce n'est qu'en cas d'accord des deux parties au contrat, à savoir le propriétaire et l'agriculteur, que ce type de bail verra le jour. Il est donc nécessaire d'avoir une réelle envie, de part et d'autre, de s'engager dans le sens de la protection de l'environnement.²⁰⁹ À cet égard, il est intéressant de revenir sur les chiffres obtenus lors d'une enquête réalisée en 2015 par le CEREMA (qui est « *un établissement public relevant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques*

²⁰³ A. CHARLEZ, *op. cit.*, p.3.

²⁰⁴ H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD et B. TRAVELY, *op.cit.*, p. 4.

²⁰⁵ M. REVERCHON-BILLOT, « Incidences des réformes de la justice sur le tribunal paritaire des baux ruraux », *Revue de droit rural*, 2020, n° 487 (étude 31), p.1.

²⁰⁶ Art. L. 491-1, Code rural et de la pêche maritime.

²⁰⁷ Art. L. 411-72, Code rural et de la pêche maritime.

²⁰⁸ Art. L. 411-46, al. 1, Code rural et de la pêche maritime.

²⁰⁹ L. BODIGUEL, *op. cit.*, p. 9.

publiques d'aménagement et de transport »).²¹⁰ À l'époque, le CEREMA s'était principalement intéressé aux organismes pouvant conclure ce type de baux, à savoir les établissements publics spécialisés, les collectivités territoriales, les collectivités foncières et les fondations et avait mis en évidence le fait que 340 baux ruraux environnementaux avaient déjà été conclus.²¹¹

Par ailleurs, il ressortait également de l'enquête du CEREMA que les propriétaires privés ont tendance à ne pas mettre en œuvre cet outil juridique. Et cela témoigne d'une autre faiblesse du régime qui est le fait que la conclusion d'un bail rural environnemental n'est pas à la portée de tous parce que cela implique une série de connaissances dans le domaine de l'environnement et de l'agriculture que tout le monde n'a pas.²¹²

Un autre malheureux constat, en pratique, est que les parcelles faisant l'objet d'un bail rural environnemental sont, bien souvent, déjà concernées par des mesures environnementales. En effet, il s'agit de zones présentant un intérêt écologique et dans lesquelles d'autres mesures sont déjà mises en place. Dès lors, des zones « ordinaires » sont parfois délaissées au profit de ces zones. Et cela paraît fort déplorable alors même que ces parcelles gagneraient à mettre en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement.²¹³ En outre, il ne faut pas oublier que, dans le cas où la parcelle est située dans une des zones spécifiques, il faut que le contenu du bail soit conforme au document de gestion officiel. Cela réduit, de ce fait, les possibilités qui s'offrent aux parties et elles sont donc limitées à ce que prévoit ce document.

Dans son aspect global, le régime du bail rural environnemental manque également de souplesse. Or, dans un contexte en constante évolution qui caractérise l'agriculture et l'environnement, il est nécessaire de prévoir un outil adaptable aux différents enjeux qui n'ont de cesse de changer au cours des années.²¹⁴

De plus, en termes de suivi, les bailleurs manquent de ressources afin de s'assurer d'une réelle mise en pratique efficace des mesures environnementales. Cela a, pour conséquence, que les

²¹⁰ X., « L'expertise publique pour la transition écologique et la cohésion des territoires », *Cerema*, 2021, <https://www.cerema.fr/fr/cerema> (Consulté le : 29 avril 2024).

²¹¹ CEREMA – DIRECTION TERRITORIALE MÉDITERRANÉE, *op.cit.*, pp. 30-31.

²¹² *Idem*, p. 47.

²¹³ SERVICE JURIDIQUE DU GROUPE FDSEA 71, « Le bail rural environnemental », *Agri71.fr*, 2022, <https://www.agri71.fr/articles/25/06/2022/Le-bail-rural-environnemental-88071/> (Consulté le : 02 mai 2024).

²¹⁴ CEREMA – DIRECTION TERRITORIALE MÉDITERRANÉE *op.cit.*, p. 57.

contraintes environnementales prennent plus souvent la forme d'obligation de moyens et non d'obligation de résultat.²¹⁵

Mais tout n'est pas, pour autant, à jeter dans la pratique du bail rural environnemental. Par exemple, la mesure de compensation qui consiste à prévoir le paiement d'un fermage inférieur au minimum légal permet d'inciter certains agriculteurs, plutôt méfiants, à s'engager à respecter certaines pratiques environnementales.

À côté de cela, il y a également l'état des lieux qui a été rendu obligatoire. Cet exigence permet de comparer la situation actuelle du bail avec la situation qui était celle de l'état des lieux et d'établir, ainsi, si le preneur a ou non respecté ses engagements.²¹⁶

Au niveau du contenu même des clauses, celles-ci ont une portée assez variée et permettent d'atteindre divers objectifs. Parmi ceux-ci, les clauses peuvent inciter à la protection de la biodiversité et du paysage, à la protection de l'eau potable, à l'instauration d'une agriculture biologique, à la mise en place de mesures compensatoires, etc.²¹⁷

Enfin, concernant la sanction en cas de manquement du preneur à ses obligations environnementales (qui est la résiliation du bail), celle-ci a déjà été mise en œuvre par les tribunaux. Par exemple, la Cour d'appel de Versailles a accordé au bailleur la résiliation du contrat au motif que le preneur avait coupé des arbres présents sur la parcelle alors même qu'il s'était engagé à ne pas le faire aux termes d'un bail rural environnemental.²¹⁸

Chapitre 5. Les autres outils juridiques permettant la prise en compte de l'environnement dans l'agriculture

Au regard des nombreuses faiblesses que présente le régime des clauses environnementales dans le bail à ferme à l'heure actuelle et qui ont déjà été évoquées précédemment, certains propriétaires se sont tournés vers d'autres outils juridiques leur permettant de prendre en compte leur besoin de protéger l'environnement lorsqu'ils mettent leurs parcelles à disposition de tiers, et notamment d'agriculteurs. Ainsi, la tendance actuelle est plutôt de contourner le bail à ferme.

²¹⁵ *Idem*, p. 52.

²¹⁶ X., « Fasc. 1590 : BAUX RURAUX – Formation. Effets », *JurisClasseur Roulois*, 2023, p. 7.

²¹⁷ CEREMA – DIRECTION TERRITORIALE MÉDITERRANÉE, *op. cit.*, pp. 55-56.

²¹⁸ CA Versailles, 27 mai 2013, n° 11/06708.

D'ailleurs, il arrive, en pratique, que certains propriétaires tentent de mettre fin à leur contrat de bail afin d'entrer dans d'autres types de relation. Néanmoins, en Région wallonne, il n'existe pas de motifs environnementaux pour justifier un congé donné par le bailleur au preneur. En effet, il existe divers motifs pouvant être invoqués par le bailleur comme l'exploitation personnelle, la vente, l'échange de parcelles, les injures du preneur, etc mais aucun ne présente un caractère environnemental.²¹⁹ Même si la « *dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués* »²²⁰ pourrait éventuellement recouvrir un aspect environnemental, en pratique, la protection de l'environnement n'est pas prise en compte pour justifier la résiliation d'un bail à ferme n'incluant pas de clauses environnementales.

Contrairement à la Région wallonne, la Flandre a, quant à elle, prévu un motif de résiliation du bail à ferme qui présente un caractère environnemental. En effet, comme expliqué précédemment, la matière du bail a été régionalisée, en Belgique, par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat. Si la Wallonie a pris les devants en 2019 en adoptant un décret modifiant les législations en matière de bail à ferme, la Flandre a, quant à elle, tardé à réagir. Et ce n'est qu'en 2023 qu'elle a finalement suivi l'exemple du Sud du pays en adoptant le décret du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme.²²¹

Parmi les enjeux nouveaux que la réforme a tenu à prendre en compte, se trouve notamment la protection de l'environnement. Si en Wallonie, le législateur s'est montré plus généreux en prévoyant, dorénavant, la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le contrat de bail à ferme, tel ne fut pas le cas en Région Flamande. En effet, leur choix s'est plutôt porté vers une tendance à inciter le boisement et la production de nature.²²² Par l'incitation au boisement, le législateur souhaite inviter les bailleurs à créer des forêts sur leurs parcelles tandis

²¹⁹ Art. 8-10, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, M.B., 25 novembre 1969, p. 11304.

²²⁰ Art. 7, al. 1, 6°, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, M.B., 25 novembre 1969, p. 11304.

²²¹ V. GODART, « Sla acht op pacht! – Het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 », *R.W.*, 2023-2024/21, p. 802.

²²² V. GODART, *op. cit.*, p. 802.

que lorsqu'il parle de production de nature, il fait référence à la mise en place d'espaces naturels.²²³

À l'origine, il était déjà prévu que les bailleurs publics, à savoir une administration publique ou une personne morale de droit public, puissent résilier le contrat de bail, à la fin de chaque période, afin d'installer sur la parcelle louée une zone de boisement ou de production de nature. Cela était permis sur base de la possibilité qui leur était reconnue de résilier le bail pour des motifs d'intérêts généraux.²²⁴

Dorénavant, cette faculté a été élargie et est encadrée plus précisément dans le décret flamand sur le bail à ferme. Ainsi, il est maintenant possible d'invoquer ce motif de résiliation à tout moment durant la vie du contrat de bail à ferme.

Dans la nouvelle législation, il faut distinguer deux cas de figure différents. D'une part, il y a la situation du bailleur qui est, en fait, une commune. Ainsi, si une commune a consenti un bail à ferme et qu'elle souhaite affecter au minimum 0,5 hectare de la parcelle louée au boisement ou à la production de nature, elle pourrait notifier au preneur la résiliation du bail. Néanmoins, certaines conditions sont à respecter, à savoir maintenir le boisement ou la production de nature durant au moins 24 ans, obtenir l'approbation du conseil communal, ne pas concerner une parcelle située dans une zone agricole au plan d'exécution spatial et ne pas installer une zone de boisement afin de se conformer à une obligation de compensation visée à l'article 90bis, § 2, du décret forestier du 13 juin 1990.²²⁵

D'autre part, il y a la situation de certaines parcelles particulières. En effet, le législateur a prévu qu'un bailleur, peu importe sa qualité, pourrait résilier son contrat de bail à ferme en vue du boisement ou de la production de nature, pour autant que la parcelle visée se trouve dans une zone spécifique. Ces zones sont soit « *une zone désignée sur un plan d'exécution spatial définitivement établi et relevant de la catégorie d'affectation de zone " zone forestière " ou " zone naturelle " , mentionnée dans l'annexe à l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril*

²²³ U. BEUSELINCK et C. STERCKX, « Een nieuw Vlaams Pachtdecreet is in werking getreden », *Seeds of Law*, 2023, <https://seeds.law/nl/nieuws-inzichten/een-nieuw-vlaams-pachtdecreet-is-in-werking-getreden> (Consulté le 18 avril 2024).

²²⁴ J. VAN DER VEKEN et S. VAN DYCK, « Het Vlaamse pachtdecreet is in werking getreden : Wat zijn de belangrijkste veranderingen ? », *MonardLaw*, 2023, <https://monardlaw.be/fr/histoires/informe/het-vlaamse-pachtdecreet-is-in-werking-getreden-wat-zijn-de-belangrijkste-veranderingen/> (Consulté le : 18 avril 2024).

²²⁵ Art. 10, §1, al. 1, 8°, Décr. Rég. fl. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme, *M.B.*, 28 novembre 2023, p. 110697.

2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécution spatiaux, dont le texte a été fixé par l'arrêté du 11 avril 2008 », soit « une des zones suivantes désignées sur un plan de secteur, un plan général d'aménagement ou un plan particulier d'aménagement, à savoir "zone forestière", "zone verte", "zone naturelle", "zone naturelle d'intérêt scientifique", "zone de développement de la nature" ou "réserve naturelle" » ou soit « une zone spéciale de conservation telle que visée à l'article 2, 43°, c), du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel ».²²⁶ De plus, d'autres conditions doivent être remplies à savoir concerner des terrains d'une superficie globale de 0,5 hectare, conserver le boisement ou la production de nature sur le terrain pendant au minimum 24 ans et ne pas réaliser une zone de boisement sur le terrain en vue de remplir une obligation de compensation visée à l'article 90bis, § 2, du décret forestier du 13 juin 1990.²²⁷

Néanmoins, ce droit de résiliation dans le but de favoriser l'environnement est subordonné à un certain formalisme. En effet, le bailleur doit notifier au preneur un congé dans lequel il reprend expressément le motif du congé, l'identité de l'éventuel futur exploitant s'il y en a un et « l'indication selon laquelle, à défaut d'acquiescement écrit lui signifié dans les trente jours de l'envoi du congé, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge ».²²⁸ De plus, il est tenu de respecter un délai de préavis de 3 mois. Ce délai peut, éventuellement être prolongé afin de permettre au preneur d'enlever les récoltes.²²⁹

Dans le cadre de la validation de la résiliation du contrat de bail par le juge, ce dernier pourrait refuser de donner son aval dans le cas où cela altérerait gravement la viabilité de l'exploitation. Par ailleurs, il pourrait également cantonner son accord à certaines parcelles ou à une superficie donnée afin de permettre au preneur d'assurer la viabilité de son exploitation. Ainsi, le juge doit donc procéder à un test de viabilité.²³⁰ À cet égard, le décret définit une liste de situations dans lesquelles une altération grave de la viabilité de l'exploitation est présumée.²³¹

Pour en revenir au fait que les propriétaires souhaitent parfois contourner le bail à ferme et mettre en place d'autres mécanismes, ces outils sont de plus en plus nombreux et sont tout

²²⁶ Art. 10, §1, al. 1, 7°, Décr. Rég. fl. du 13 octobre 2023, *M.B.*, 28 novembre 2023, p. 110697.

²²⁷ Art. 10, §1, al. 1, 7°, Décr. Rég. fl. du 13 octobre 2023, *M.B.*, 28 novembre 2023, p. 110697.

²²⁸ Art. 19, §1, al. 1, Décr. Rég. fl. du 13 octobre 2023, *M.B.*, 28 novembre 2023, p. 110697.

²²⁹ Art. 17, al. 1, 1°, Décr. Rég. fl. du 13 octobre 2023, *M.B.*, 28 novembre 2023, p. 110697.

²³⁰ J. VAN DER VEKEN et S. VAN DYCK, *op. cit.*, <https://monardlaw.be/fr/histoires/informe/het-vlaamse-pachtdecreet-is-in-werking-getreden-wat-zijn-de-belangrijkste-veranderingen/> (Consulté le 18 avril 2024).

²³¹ Art. 19, §7, al. 2, Décr. Rég. fl. du 13 octobre 2023, *M.B.*, 28 novembre 2023, p. 110697.

autant variés. Parmi les plus utilisés, nous pouvons citer le commodat (Section 1), le recours à une société de gestion (Section 2), le contrat de culture ou la vente d'herbe (Section 3), la servitude environnementale (Section 4), le droit d'emphytéose (Section 5) ou encore le droit de superficie (Section 6).

Section 1. Le commodat

Le commodat, également appelé « prêt à usage », se définit comme étant « *un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi* ». ²³² La particularité de la chose livrée est qu'elle peut être utilisée sans être détruite. ²³³

Si le bail et le prêt pourraient être confondus parce qu'ils donnent, tous deux, un droit d'utiliser et de jouir d'une chose, il y a plusieurs éléments qui permettent de les différencier. Tout d'abord, le bail est un contrat consensuel, c'est-à-dire un contrat qui naît de la seule rencontre des volontés des parties, tandis que le prêt est un contrat réel, à savoir qu'il nécessite la remise de la chose par le prêteur. ²³⁴ De plus, du caractère réel du contrat de prêt, il faut en déduire qu'il s'agit d'un contrat unilatéral parce que le prêteur n'assume aucune obligation tandis que l'emprunteur est tenu à différents devoirs comme la restitution de la chose en bon état, la garde de la chose en personne normalement prudente et raisonnable, etc. ²³⁵ À la différence, le contrat de bail est un contrat synallagmatique puisque le bailleur est tenu de fournir la jouissance du bien tout au long de la durée du contrat. ²³⁶ Enfin, le commodat est un contrat conclu essentiellement à titre gratuit tandis que le bail est un contrat conclu à titre onéreux et prévoyant donc une contrepartie. ²³⁷

Si les propriétaires et notamment certaines associations comme Natagora ont recours au commodat, c'est parce que cela leur permet de contourner l'application des dispositions concernant le bail à ferme qui sont souvent plus contraignantes. ²³⁸ Puisque le commodat ne fait

²³² Art. 1875, Ancien C. civ.

²³³ B. TILLEMANN, « Le Commodat », *Rép. not.*, t. IX, Contrats divers, liv. 4, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 64, n° 28.

²³⁴ F. GLANSDORFF et E. VAN DEN HAUTE, « Chapitre 1 - Généralités », in *Tome III – Les contrats – Volume 4*, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 207.

²³⁵ P. WÉRY, « Examen de jurisprudence (1991 à 2021). Les contrats spéciaux. Le mandat - Le prêt à usage et le prêt de consommation - Le dépôt », *R.C.J.B.*, 2022/3, p. 702.

²³⁶ *Idem*, p. 207.

²³⁷ Civ. Courtrai, 8 mai 1979, *T. Not.*, 1980, p. 50.

²³⁸ B. TILLEMANN, « Le Commodat », *Rép. not.*, t. IX, Contrats divers, liv. 4, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 69, n° 41.

pas l'objet d'une réglementation particulière, les parties pourraient prévoir ce qu'elles souhaitent dans leur contrat, comme des clauses environnementales déterminées librement entre elles.

Néanmoins, le principal problème que présente le commodat pour l'agriculteur est que le prêteur peut mettre un terme au contrat plus facilement. Par exemple, si le contrat est conclu pour une durée indéterminée, il pourrait le résilier à tout moment en respectant un délai raisonnable. À la différence, dans le bail à ferme, des délais de préavis assez stricts doivent être respectés.²³⁹

Section 2. La société de gestion

De plus en plus de propriétaires privés confient la gestion de leurs biens à des sociétés de gestion ou d'exploitation. Ce sont des sociétés qui interviennent dans le cadre de la gestion et de l'exploitation d'une parcelle appartenant à un propriétaire. Ces dernières offrent des services qui peuvent varier. Il peut s'agir d'une société qui exploite elle-même la parcelle pour le compte du propriétaire, d'une société qui exploite la parcelle elle-même mais pour son propre compte ou encore d'une société qui confie l'exploitation de la parcelle à des agriculteurs via des contrats de culture ou de vente d'herbe.²⁴⁰

Lorsque la société de gestion se charge d'exploiter le bien pour le compte du propriétaire, le propriétaire doit lui-même avoir le statut d'agriculteur. Dans ce cadre-là, le rôle de la société sera d'assister le propriétaire dans l'exploitation en lui fournissant des conseils d'un point de vue technique mais aussi administratif. À cet effet, elle pourra notamment engager un entrepreneur agricole pour réaliser les divers travaux nécessaires à l'exploitation de la parcelle. Dans cette configuration, le propriétaire reste maître de sa terre et peut donc déterminer lui-même le mode de culture.²⁴¹

Si la parcelle est exploitée par la société de gestion pour son propre compte, elle endossera alors le rôle d'exploitant de la parcelle et pourra ainsi déterminer librement le mode de culture. Ce type de relation s'apparente, en réalité, à un bail à ferme mais présente la particularité de ne pas

²³⁹ B. TILLEMANN, « Le Commodat », *Rép. not.*, t. IX, Contrats divers, liv. 4, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 70, n° 44.

²⁴⁰ C. D'UDEKEM D'ACQZ, « Les contrats hors du champ d'application de la loi sur le bail à ferme », *Jurim Pratique*, 2018/2, pp. 203-204.

²⁴¹ C. D'UDEKEM D'ACQZ, *op. cit.*, pp. 204-205.

être assorti de protection puisque cette société s'engage, dès la formation du contrat, à ne pas invoquer les protections qu'elle pourrait retirer de la loi sur le bail à ferme.²⁴²

La société de gestion pourrait également assurer l'exploitation de la parcelle en la louant au propriétaire et en payant un loyer. À nouveau, cette relation est qualifiée de bail à ferme mais la société a renoncé à se prévaloir des protections de ce régime. L'exploitation effective de la parcelle est, en réalité, confiée à des agriculteurs par le biais de contrats de culture ou de contrats de vente d'herbe.²⁴³ Le contrat de culture, tout comme le contrat de vente d'herbe, échappent au champ d'application du bail à ferme.²⁴⁴

Si des propriétaires finissent par se tourner vers cette solution, cela s'explique par le fait que cela leur évite de voir s'appliquer le régime du bail à ferme à leur parcelle. Cela leur permet également de garder la libre disposition de leur terre et d'en récupérer, à tout moment, la jouissance.²⁴⁵ Par ailleurs, ils retirent, de cette forme d'exploitation de la terre, des revenus plus élevés que ceux dont ils bénéficieraient s'ils avaient conclu un contrat de bail à ferme classique avec le paiement d'un fermage. Certaines sociétés de gestion s'engagent également dans le sens de la protection de l'environnement et il pourrait donc être possible, pour les parties, d'imposer le respect de contraintes environnementales, plus largement, dans leur relation.²⁴⁶

Section 3. Le contrat de culture et la vente d'herbe

Il existe certains propriétaires qui souhaitent louer, tout de même, leur parcelle directement à un agriculteur en en retirant un loyer mais sans, pour autant, entrer dans une relation de bail à ferme. Une possibilité qui s'offre à eux est de conclure un contrat de culture. En effet, en vertu de l'article 2, 2° de la loi sur le bail à ferme, sont exclus du champ d'application de la loi, « *les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée* ». ²⁴⁷

²⁴² *Idem*, p. 204.

²⁴³ *Idem*, p. 206.

²⁴⁴ Cela sera abordé dans une section suivante.

²⁴⁵ C. D'UDEKEM D'ACQZ, *op. cit.*, p. 203.

²⁴⁶ Annexe 7 - Retranscription de l'interview de Gaëtan Seny (responsable politique en agriculture pour Natagora), 11 avril 2024, pp. 100-101.

²⁴⁷ Art. 2, 2°, Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, M.B., 25 novembre 1969, p. 11304.

Pour mieux comprendre le contrat de culture, il faut aborder les différentes conditions cumulatives que la relation unissant le propriétaire de la parcelle à l'agriculteur doit remplir pour être qualifiée de contrat de culture.²⁴⁸ Tout d'abord, le contrat de culture consiste à confier l'exploitation d'une parcelle de terre ou de pâturage pour une saison seulement à un agriculteur. Cela implique donc que la culture mise en œuvre soit une culture saisonnière, qui ne se tient que sur une année, à l'instar du blé, des pommes de terre, etc.²⁴⁹ Ensuite, la jouissance de la parcelle doit être accordée par l'exploitant de celle-ci. La notion d'exploitant vise toute personne qui occupe le bien dans le cadre d'une activité agricole, que celle-ci soit effectuée à titre principal ou à titre accessoire.²⁵⁰ De plus, l'exploitant doit avoir effectué soit lui-même, soit à ses frais, les travaux de préparation et de fumure.²⁵¹ Ces travaux sont les labours, la fertilisation organique, etc. Par ailleurs, la mise à disposition des terres doit également être concédée à titre onéreux, à savoir en échange du paiement d'un prix.²⁵² Enfin, le contrat doit déterminer la culture qui sera pratiquée sur la parcelle visée.

Si le contrat de culture attire certains propriétaires, c'est parce que cela leur permet de ne pas entrer dans une relation de longue durée à l'instar du bail à ferme, de toucher un loyer supérieur à celui du fermage, d'avoir une plus grande liberté dans les conditions de l'exploitation comme le fait de pouvoir prévoir des clauses environnementales, etc.²⁵³

À côté du contrat de culture, le propriétaire pourrait également conclure un contrat de vente d'herbe par lequel il vend donc l'herbe présente sur la parcelle. Ce contrat n'entre pas dans le champ d'application du bail à ferme puisqu'il n'accorde pas la jouissance de la parcelle en question. Par ce contrat, le propriétaire accorde un accès au bien à un tiers pour récolter l'herbe sur pied, une à deux fois durant l'année. À cet effet, l'agriculteur devra donc faucher la parcelle

²⁴⁸ J. OPSOMMER, « Bail saisonnier de culture: une requalification en bail à ferme est-elle possible ? », *Le Sillon Belge*, 2022, <https://www.sillonbelge.be/10011/article/2022-11-12/bail-saisonnier-de-culture-une-requalification-en-bail-ferme-est-elle-possible> (Consulté le : 26 avril 2024).

²⁴⁹ P. RENIER et V. RENIER, « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 144, n° 53.

²⁵⁰ C. D'UDEKEM D'ACQZ, *op. cit.*, p. 184.

²⁵¹ Vred. Sint-Pieters-Leeuw, 21 mars 2007, *R. W.*, 2009-2010/1, p. 43.

²⁵² P. RENIER et V. RENIER, « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 147, n° 58.

²⁵³ C. D'UDEKEM D'ACQZ, *op. cit.*, p. 182.

et ne pourra l'utiliser à aucune autre fin (il ne pourra notamment pas mettre du bétail sur celle-ci afin de le faire brouter).²⁵⁴

À nouveau, le contrat de vente d'herbe présente l'avantage, pour le propriétaire, de ne pas être engagé dans la durée vis-à-vis de l'agriculteur, d'organiser sa relation comme bon lui semble, de déterminer librement le prix à payer pour cette vente, etc.

Section 4. La servitude environnementale

Un autre outil juridique qui s'offre aux propriétaires pour assurer un respect de l'environnement sur leur parcelle est la servitude environnementale. Une servitude est « *une charge imposée à un fonds (le fonds servant) pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire (le fonds dominant)* ». ²⁵⁵ La particularité d'une servitude environnementale est que le fonds servant voit son usage limité au bénéfice du fonds dominant et que le propriétaire de ce fonds est amené à devoir respecter des contraintes environnementales. ²⁵⁶

Néanmoins, pour constituer une servitude environnementale, il faut veiller à respecter certaines conditions. Tout d'abord, il doit exister un lien réel entre les deux fonds qui sont déterminés, ou à tout le moins déterminables mais ceux-ci ne doivent pas pour autant être contigus. Cela signifie que le fonds dominant doit voir son utilité augmentée par l'usage et l'exploitation qui sont faits du fonds servant. Et dès lors, le fonds servant se voit imposer des contraintes qui présentent une utilité environnementale pour le fonds dominant. ²⁵⁷ Ensuite, il n'est, en principe, pas possible d'imposer au propriétaire du fonds servant des obligations positives comme le maintien de certains éléments du paysage, la préservation d'un certain taux de matière organique, etc. Néanmoins, une exception est prévue et c'est le fait de pouvoir prévoir ce type de mesures pour autant que cela reste accessoire à la servitude. Par contre, ce qui est dans tous les cas prohibé est l'imposition d'un certain mode de culture à l'exploitant du fonds. ²⁵⁸ Enfin, la servitude pourrait non seulement être prévue dans une convention comme un acte de vente,

²⁵⁴ A. PONCHAUT et M.-L. VAN RILLAER, « Vente d'herbe sur pied. Quelles réglementations ? », *Union des Villes et Communes de Wallonie*, 2017, <https://www.uvcw.be/patrimoine/vos-questions/art-1977> (Consulté le : 26 avril 2024).

²⁵⁵ L. COENJAERTS, « Section 1 - Les servitudes du fait de l'homme », in *Droits réels* (sous la dir. de J.-Fr. ROMAIN), 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 371.

²⁵⁶ P.-Y. ERNEUX, « La servitude environnementale en droit belge », in *D'urbanisme et d'environnement* (sous la dir. CH.-H. BORN et F. JONGEN), 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 620.

²⁵⁷ *Idem*, pp. 624-626.

²⁵⁸ *Idem*, p. 626.

un contrat de bail, etc mais elle pourrait également être inscrite dans un acte juridique unilatéral.²⁵⁹

L'avantage que présentent les servitudes environnementales est que leur objet est très varié. Ainsi, de nombreux aspects environnementaux pourraient être abordés, au bon vouloir des parties. Cela pourrait concerner, par exemple, le sol, la faune, la flore, les pratiques agricoles, etc.²⁶⁰

Les parties doivent, cependant, faire preuve de prudence lorsqu'elles prévoient ce type de servitude. En effet, en principe, une servitude a une vocation perpétuelle. Néanmoins, étant donné le caractère évolutif des exigences environnementales, il est plus prudent de prévoir une durée limitée dans le temps pour ces servitudes.²⁶¹

Section 5. Le droit d'emphytéose

Certains propriétaires se tournent également vers le droit d'emphytéose. Il s'agit « *d'un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui* ». ²⁶² C'est un contrat qui a une durée déterminée entre 15 et 99 ans, voire perpétuelle.²⁶³

Ce qui est intéressant pour l'emphytéote est qu'il dispose des principales prérogatives du droit de propriété, à savoir l'usage et la jouissance du bien. À cet égard, il pourrait notamment modifier la destination de l'immeuble en question. Mais il ne peut rien faire qui aurait pour conséquence de diminuer la valeur de l'immeuble, à l'exception de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.²⁶⁴

À l'heure actuelle, le paiement d'un canon, à savoir d'une redevance périodique, n'est plus obligatoirement requis. Mais les parties pourraient se mettre d'accord pour prévoir une contrepartie au contrat.²⁶⁵

²⁵⁹ *Idem*, p. 620.

²⁶⁰ *Idem*, p. 626.

²⁶¹ *Idem*, p. 628.

²⁶² Art. 3. 167, al. 1, C. civ.

²⁶³ L. BELLINCK et A. BROHEZ, « Titre 2 - Droit d'emphytéose », in *Emphytéose et superficie*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 87-92.

²⁶⁴ Art. 3. 167, al. 2, C. civ.

²⁶⁵ L. BELLINCK et A. BROHEZ, *op. cit.*, pp. 81-82.

Comme le régime de l'emphytéose est principalement supplétif, il se caractérise par une grande liberté contractuelle. Dès lors, des clauses environnementales pourraient notamment être prévues.²⁶⁶

Section 6. Le droit de superficie

À côté du droit d'emphytéose, il existe le droit de superficie qui est « *un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations* ». ²⁶⁷ Ce droit a un caractère temporaire et ne peut être conclu que pour 99 ans, sauf pour quelques exceptions où il sera perpétuel.²⁶⁸

Il présente la particularité de créer une distinction entre la propriété du fonds et la propriété des ouvrages et plantations qui se trouvent sur celui-ci. Cela permet donc à un agriculteur de cultiver la terre en disposant de toutes les prérogatives du propriétaire sur ses récoltes.²⁶⁹

À nouveau, comme pour le droit d'emphytéose, les dispositions du droit de superficie sont supplétives et les parties pourraient donc déroger à ce régime, et prévoir notamment des contraintes environnementales à respecter.

²⁶⁶ *Idem*, p. 89.

²⁶⁷ Art. 3. 177, C. civ.

²⁶⁸ L. BELLINCK et A. BROHEZ, « Titre 3 - Droit de superficie autonome », in *Emphytéose et superficie*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 142-143.

²⁶⁹ L. BELLINCK et A. BROHEZ, « Titre 3 - Droit de superficie autonome », *op. cit.*, pp. 148-149.

Conclusion

Suite à cette analyse de la pratique des clauses environnementales dans le bail à ferme wallon, la conclusion qui peut en être tirée est que la faculté d'insérer de telles clauses n'est pas suffisamment efficace au regard des enjeux actuels en matière de protection de l'environnement mais également au regard des attentes des parties prenantes, qu'ils s'agissent des agriculteurs mais également des propriétaires.

Il est, en effet, déplorable, de constater que ce mécanisme n'est que très peu mis en pratique et que bien souvent, les principaux intéressés tentent même de détourner l'application de la législation du bail à ferme. Dans ce contexte, le problème d'accès au foncier qui avait été mis en avant dans les travaux préparatoires à la réforme du bail à ferme de 2019, ne fait que s'accroître et il devient de plus en plus compliqué pour les agriculteurs, et notamment les jeunes, de trouver des terres à exploiter.

Si ce régime présente donc de nombreuses failles, telles que le fait que les bailleurs privés soient discriminés, que les sanctions en cas de manquement ne soient pas efficaces, que le contenu des clauses se recoupe avec les mesures de conditionnalité au niveau européen, etc, il ne faut pas non plus le réformer dans son ensemble. En effet, certains points forts ont été mis en avant par les différentes parties prenantes comme l'élargissement des éléments topographiques, l'interdiction des apports en fertilisant, des produits phytosanitaires ou d'antiparasitaires non-naturels à proximité des points d'eau, etc.

Il est d'autant plus risqué de tenter de réformer le régime des clauses environnementales dans le bail à ferme wallon en profondeur dans le contexte actuel qui entoure le monde agricole. En effet, eu égard au grondement des agriculteurs ces derniers temps, il est intéressant de se demander si la situation est favorable à ce que de nouvelles contraintes soient imposées aux agriculteurs. Ces derniers sont en quête d'une simplification administrative, demandent à être rémunérés à leur juste valeur, souhaitent une meilleure régulation des échanges mondiaux, etc. Dans ce cadre-là, il apparaît qu'il y a d'autres problèmes à régler comme la question des prix et des formalités administratives avant que la problématique des clauses environnementales ne puisse réellement être envisagée de façon efficace dans le monde agricole. Force est de constater que le système d'industrialisation fait aujourd'hui étouffer les agriculteurs et que leur imposer des contraintes supplémentaires risque de les achever.

Par ailleurs, il n'est pas non plus envisageable de faire peser le poids de la transition vers une agriculture plus verte uniquement sur nos agriculteurs wallons. Si ces derniers ne semblent pas fermés à une évolution de leurs pratiques agricoles vers une prise en compte plus importante de l'environnement (cet aspect est d'ailleurs de plus en plus placé au centre de leurs préoccupations notamment avec les mesures de la PAC européenne), réglementer la situation uniquement dans nos régions risque d'augmenter leur colère. En effet, puisqu'ils n'ont cessé de subir, en raison de l'importation de produits étrangers, la concurrence déloyale d'autres pays où la préoccupation de l'environnement semble passer au dernier plan, cette démarche aura pour conséquence d'augmenter leur position de faiblesse sur le marché agroalimentaire international. Cette colère des agriculteurs aujourd'hui paraît d'ailleurs justifiée, sur ce point-là, notamment au regard de la nécessité de réformer le marché agricole mondial et pas uniquement dans nos régions.

En gardant ces considérations à l'esprit, certaines pistes d'amélioration peuvent être mises en évidence afin de rendre le mécanisme des clauses environnementales plus attrayant sans pour autant en faire un point d'accroche supplémentaire dans le contexte actuel.

Pour ce faire, le droit français avec son bail rural environnemental pourrait servir d'inspiration. Néanmoins, il convient de garder à l'esprit que le droit français n'est pas non plus parfait. En effet, quelques reproches lui sont formulés comme son manque de souplesse, sa complexité ou encore sa nécessité de requérir un engagement des deux parties. Par ailleurs, l'organisation du territoire français est différente de la nôtre. En raison de leur autre manière de fonctionner, ils disposent d'un panel de réglementations en droit rural plus étendu que nous et les outils de leur législation ne peuvent pas être transposés tels quels en droit wallon.

Par contre, il serait intéressant de s'inspirer, comme certaines parties l'ont d'ailleurs évoqué, du système de compensation mis en place en France. Cela pourrait prendre la forme, comme en droit français, d'une diminution du prix du fermage afin de compenser les coûts que la mise en place de pratiques environnementales engendrerait pour le preneur et lui assurer ainsi le maintien de sa rentabilité économique. Cela ne resterait qu'une possibilité qui est laissée à la négociation des parties.²⁷⁰

²⁷⁰ Annexe 4 - Retranscription de l'interview de Anne-Sophie Janssens (juriste pour la Fédération des jeunes agriculteurs), 27 mars 2024, p. 86 ; Annexe 5 - Retranscription de l'interview de Marc Fichers (conseiller pour Nature et Progrès), 3 avril 2024, p. 91.

Mais à côté du manque d'attractivité pour les preneurs, les clauses environnementales ne convainquent pas non plus les propriétaires. En effet, il n'y a pas suffisamment de propriétaires, notamment privés, qui semblent être intéressés par la mesure. Afin de les attirer vers cet outil juridique, des incitants pourraient être mis en place également du côté des bailleurs. L'objectif serait alors de les pousser à entrer en négociation contractuelle avec des preneurs soucieux de l'environnement.²⁷¹

Dans l'ensemble, pour que les clauses environnementales puissent également avoir une réelle efficacité, il serait intéressant de mettre en place un dispositif d'accompagnement des bailleurs et des agriculteurs dès la conclusion du bail à ferme. Ce système aurait pour but d'aider les parties dans la mise en œuvre des clauses environnementales et les conseiller au mieux sans leur imposer pour autant des décisions externes.²⁷²

Certes, il est vrai que d'autres améliorations pourraient être apportées à la pratique des clauses environnementales dans le bail à ferme au regard des autres reproches qui avaient été formulés à son égard. Ainsi, par exemple, il aurait été intéressant, selon les associations de protection de l'environnement, de permettre au bailleur de constater le flagrant délit en effectuant une visite de contrôle sur la parcelle sans devoir prévenir le preneur 10 jours avant. Ces associations auraient également souhaité que la sanction soit durcie car le fait de laisser la possibilité au preneur de se remettre en ordre ne permet pas réellement d'atteindre les objectifs de préservation de l'environnement. De plus, une des failles qu'avaient pointée ces associations était notamment le fait que certaines clauses ne soient offertes qu'aux bailleurs « publics » et elles auraient voulu étendre cette faculté à tous.

Néanmoins, à l'heure actuelle, et au vu du contexte évoqué précédemment, cela risquerait de faire gronder la colère des associations représentatives des agriculteurs. Réformer en profondeur ce système n'est donc pas envisageable aujourd'hui.

Sur base de cette considération, les alternatives juridiques qui ont été mises en avant précédemment peuvent être intéressantes et permettre, dans certains cas, de compenser le régime des clauses environnementales. Certains outils peuvent, en effet, permettre de fournir

²⁷¹ Annexe 3 - Retranscription de l'interview d'Etienne Beguin (notaire), 14 mars 2024, p. 79 ; Annexe 6 - Retranscription de l'interview d'Antoine Grégoire (avocat spécialisé dans le droit rural), 10 avril 2024, p. 100.

²⁷² Annexe 10 - Retranscription de l'interview de Monsieur Pierre-Yves Erneux (notaire), 26 avril 2024, p. 129.

un accès à la terre aux agriculteurs mais tout en permettant aux propriétaires de prévoir le respect de certaines clauses environnementales.

Néanmoins, les propriétaires doivent veiller à recourir à ces mécanismes sans en abuser. Ainsi, par exemple, ils ne pourraient pas en profiter pour imposer des prix de location des parcelles plus élevés ou pour mettre l'agriculteur dans une situation de précarité en prévoyant de rompre leurs relations plus facilement.

Si, pour terminer, il ne fallait retenir qu'une seule chose de cette analyse juridique des clauses environnementales dans le bail à ferme, c'est que l'idée, en soi, a séduit les différentes parties impliquées dans le bail à ferme mais n'a pas pour autant rencontré leurs exigences respectives. La matière du bail à ferme, et encore plus celles des clauses environnementales dans le bail à ferme, nécessite de trouver un compromis entre d'une part le monde agricole et d'autre part la prise en compte de l'environnement. Mais qui dit compromis, dit qu'aucune des parties ne sera jamais pleinement satisfaite de la solution dégagée. Cet outil n'est donc pas parfait mais présente au moins le mérite, contrairement à nos compatriotes flamands, d'exister. Si des modifications devraient, certes, lui être apportées, ce n'est pas dans le contexte actuel que les choses pourraient être réformées en profondeur.

Seul l'avenir nous dira, si la situation évolue dans les années à venir comme le souhaitent les agriculteurs, ce qu'il adviendra de ce mécanisme et son utilisation ...

Annexes

Section 1. Annexe 1 – Méthodologie pour les interviews

Afin d'étudier concrètement l'efficacité des clauses environnementales dans le bail à ferme, j'ai réalisé différentes interviews. L'objectif était donc de récolter l'avis des interviewés sur le sujet après plusieurs années de mise en pratique. Cela permettrait ainsi de mettre en évidence les forces mais également les failles du régime.

Les personnes interviewées ont été choisies parmi les représentants des parties directement concernées par le mécanisme des clauses environnementales dans le bail à ferme. Il s'agissait, plus précisément, de parties ayant été impliquées dans les discussions lors de la réforme du bail à ferme. Avant de prendre contact avec ces personnes, j'ai pris le temps de me renseigner sur leur parcours personnel dans le milieu du bail à ferme.

Concernant le contenu-même de l'interview, il était identique pour chaque partie interrogée, ce qui a permis une comparaison plus facile des résultats. Pour rédiger le questionnaire-type, je me suis notamment basée sur la partie théorique de ce mémoire consacrée au droit wallon du bail à ferme et plus précisément des clauses environnementales. Ainsi, le contenu de l'interview est axé sur la méthodologie de la technique juridique. En effet, les questions ont été établies, en grande partie, sur base d'une interprétation du droit du bail à ferme, et plus particulièrement des clauses environnementales, à la lumière des sources formelles de droit existantes. L'objectif était donc de discuter de cette pratique au regard de l'état du droit en la matière à l'heure actuelle.²⁷³ Mais dans le but de porter un regard critique sur le système mis en place, l'interview avait également une approche basée sur la sociologie du droit puisqu'il a été question d'analyser les clauses environnementales au regard du contexte social actuel.²⁷⁴ Cela a permis ainsi d'analyser concrètement leur mise en œuvre.

Au niveau de la structure de l'interview, dans un premier temps, pour débiter, il était important de connaître la personne et l'organisation qu'elle représentait afin de savoir comment la situer par après. Ensuite, pour ne pas entrer directement dans le vif du sujet et pour replacer l'interview

²⁷³ O. CORTEN, *Méthodologie du droit international public*, Bruxelles, Éditions de l'université de Bruxelles, 2009, pp. 23-24.

²⁷⁴ O. CORTEN, *op. cit.*, pp. 27-28.

dans un contexte plus général, j'ai abordé le contexte global de la réforme du bail à ferme en Région wallonne de 2019. Cela a permis de connaître la tendance générale de l'interviewé. Une fois le contexte replacé, je me suis intéressée de plus près aux clauses environnementales dans leur ensemble afin de connaître leur position à ce sujet. Dans cette partie, j'ai trouvé cela intéressant de parler des alternatives au bail à ferme pour le respect de l'environnement. De plus, avant même de parler du contenu des clauses, il s'est avéré que ces dernières avaient notamment posé des questions sur la liberté de culture et il fallait donc l'aborder. Par après, j'ai pris le temps d'étudier le contenu précis de chaque clause. Pour en terminer avec les clauses environnementales à proprement parler, il était intéressant de revenir sur les mesures de suivi et de sanctions pour se rendre compte de l'effet réel des clauses. Enfin, dans une approche de droit comparé, j'ai abordé le droit français avec le bail rural environnemental afin d'envisager des pistes de solution dans ce régime.

Une fois les entretiens réalisés, le contenu de ceux-ci a été retranscrit sur base des enregistrements audios réalisés. La retranscription a, ensuite, été soumise aux différents intervenants pour approbation.

Pour analyser enfin les résultats obtenus, j'ai mis en évidence, dans chaque retranscription, les points forts et les points faibles ainsi que les pistes de solution que chaque partie avançait. Suite à cela, j'ai comparé les différents résultats entre eux et ce en les mettant en relation avec le contexte actuel. Il était donc important d'avoir en tête la situation actuelle afin d'envisager des améliorations réellement efficaces et réalistes au regard des enjeux présents.

Section 2. Annexe 2 – Questionnaire pour les interviews

1. Présentation et exposé du sujet de mémoire :

Bonjour, je me présente. Je m'appelle Clara De Meurichy et je suis étudiante en dernière année de Master en droit à l'UCLouvain. Je vous remercie d'avance pour le temps que vous m'accorderez pour cette interview. Avant de commencer, me permettez-vous d'enregistrer notre entretien aux fins de le retranscrire et l'annexer ainsi à mon travail ? Il va de soi que je vous ferai parvenir un exemplaire de la retranscription une fois celle-ci réalisée et que je vous laisserai l'opportunité de la modifier.

Pour ma dernière année d'étude, je suis amenée à rédiger un travail sur le bail à ferme, et plus particulièrement sur la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le bail à ferme. Le but de cette interview est d'analyser l'efficacité de ces clauses dans l'état actuel de la législation. Et ainsi, voir notamment comment la faire évoluer afin de rencontrer au mieux les intérêts des parties en présence.

2. Présentation de la personne interviewée et de l'organisme représenté :

Pour débiter cette interview, je commencerai par vous poser quelques questions sur l'organisation que vous représentez ainsi que sur vous-même et le poste que vous occupez au sein de cette dernière.

- *Pouvez-vous vous présenter en quelques lignes ?*
- *Pouvez-vous présenter en quelques lignes l'organisation que vous représentez ainsi que les fonctions que vous occupez au sein de celle-ci ?*
- *Dans quel cadre votre organisation est-elle confrontée au bail ferme ? Est-ce directement ou indirectement par le biais de la représentation d'intérêts des parties que vous représentez ?*

3. Avis général sur la réforme du bail à ferme :

Afin de contextualiser au mieux cette interview, je tenais à rappeler, comme vous le savez, que la législation sur le bail à ferme, en Région wallonne, a été modifiée en 2019 par l'adoption d'un décret.

- *Comment votre organisation a-t-elle accueilli la réforme du bail à ferme en Région wallonne dans son ensemble lors de son adoption ?*
- *Avez-vous été consulté préalablement à l'adoption de cette réforme ? Et avez-vous eu l'occasion d'exprimer votre avis sur le sujet ? Si oui, votre avis a-t-il été entendu par les politiques ?*
- *Et maintenant, 4 ans après l'entrée en vigueur de cette réforme, celle-ci a-t-elle remplie vos attentes ?*

4. Avis particulier sur les clauses environnementales :

Nous allons maintenant rentrer dans le vif du sujet. Ainsi, parmi les nouveautés apportées par cette réforme, nous retrouvons notamment la faculté d'insérer des clauses environnementales dans le contrat de bail à ferme.

Tout d'abord, je m'intéresserai à cette nouveauté dans son ensemble pour ensuite, rentrer un peu plus dans le détail de chaque mesure envisagée.

➤ La faculté d'insérer des clauses environnementales appréciées dans son ensemble :

- *Globalement, votre association était-elle plutôt favorable à l'adoption de la faculté d'insérer des clauses environnementales dans le bail à ferme et pourquoi ?*
- *Quelles sont les principales reproches que vous avez à formuler à cette mesure ?*
- *Quelles sont les principales forces de ce régime que vous pouvez mettre en avant ?*
- *Pensez-vous que la mesure a permis d'atteindre les objectifs visés, à savoir non seulement la protection de l'environnement mais également favoriser l'accès à la terre aux agriculteurs (en effet, certains propriétaires préfèrent ne pas mettre leurs terres en location au profit d'agriculteurs parce que le contrat de bail à ferme ne leur permet pas de répondre à leur attentes ou même leurs obligations de protection de l'environnement) ?*

- *Connaissez-vous d'autres moyens dont disposent les bailleurs afin de mettre en location leurs terres tout en imposant au preneur des contraintes environnementales ?*

➤ **La liberté de culture :**

Vous n'êtes pas sans savoir qu'il existe un principe essentiel en droit rural qui est celui de la liberté de culture. Ainsi, en vertu de celui-ci, les agriculteurs ne peuvent notamment pas se voir imposer des clauses qui auraient pour effet de restreindre leur choix dans le mode de culture. Ainsi, l'adoption de clauses environnementales dans le bail à ferme auraient normalement dû être interdite sous le couvert de la liberté de culture. Néanmoins, le législateur en a décidé autrement et a fait de cette faculté une restriction à la liberté de culture.

- *Que pensez-vous du choix du législateur d'étendre la liste des clauses qui ne doivent pas être envisagées comme étant contraire à la liberté culture de l'agriculture en y insérant les clauses environnementales ?*
- *Pensez-vous que le législateur aurait pu s'y prendre d'une autre façon ?*
- *À votre avis, est-ce que le législateur est parvenu à trouver un équilibre entre la liberté de culture et la nécessité de protéger l'environnement ? Et si oui, comment ?*

➤ **Les clauses visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux :**

Passons maintenant à l'analyse des clauses à proprement parler. Nous allons commencer en abordant les clauses visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux. Dans ce cadre-là, le législateur a toutefois veillé à distinguer les clauses visant le maintien, l'entretien ou l'interdiction de certains éléments topographiques.

Concernant les clauses de maintien, ces clauses s'apparentent aux clauses relatives au maintien des haies,

chemins, buissons et arbres qui avaient été insérées en 1988 par le législateur. Néanmoins, cette nouvelle clause vise plus largement les éléments topographiques. En effet, à l'article 6 de l'arrêt du gouvernement wallon, nous retrouvons une longue liste reprenant les différents éléments topographiques visés ici.

- *Que pensez-vous de cet élargissement prévu par le législateur en définissant de façon plus vaste la notion d'éléments topographiques dans l'arrêt du gouvernement wallon ?*
- *Pensez-vous que certains éléments sont manquants ou au contraire, en trop dans cette liste ?*

Concernant les clauses d'entretien, elle ne sont autorisées que pour « les mares et les points d'eau par curage (sans que cela puisse impacter de façon significative la végétation rivulaire) ; les haies (en prenant le soin de respecter la période de nidification de l'avifaune et le maintien d'une largeur, d'une hauteur et d'une longueur minimales) ; les clôtures en présence des animaux ; les fossés par curage (sans pouvoir impacter de façon significative la végétation rivulaire et sans combler les dépressions) ; et les cours d'eau non classés ».

- *Que pensez-vous du choix du législateur qui a été de limiter ce type de clause par rapport aux clauses sur le maintien ?*
- *Pensez-vous qu'il aurait fallu élargir cette faculté à d'autres éléments ?*

Concernant les clauses d'interdiction, le bailleur pourrait encore interdire certains comportements de son preneur limitativement énumérés.

- *Pensez-vous que les comportements ont été suffisamment listés ? Ou aurait-il fallu interdire plus de choses ?*

Pour terminer avec ce type de clause,

- *Dans l'ensemble, pensez-vous que les clauses visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux sont*

efficaces ? Si non, quelles modifications suggérez-vous ?

➤ **Les clauses visant à lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles :**

Ensuite, nous allons maintenant aborder les clauses visant à lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles. Ces clauses ont pour objectif de lutter précisément contre le risque d'érosion des terres. Ainsi, pour les parcelles de culture présentant une pente de plus de 10%, plusieurs mesures peuvent être prises comme le maintien d'un certain taux de matière organique dans l'horizon de surface. Pour les prairies permanentes, la pente de la parcelle doit être d'au moins 15% afin de pouvoir imposer des contraintes au preneur.

- Ces mesures sont-elles réellement mises en pratique ?
- Ces parcelles étant visées par d'autres mesures européennes dont notamment les Bonnes conditions agricoles environnementales, est-ce que cela ne ferait pas double emploi que de les insérer dans le bail à ferme ?
- Globalement, pensez-vous que ces clauses sont efficaces ?

➤ **Les clauses visant à préserver le bien, son environnement, ou à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture :**

Enfin, il nous reste à aborder les clauses visant à préserver le bien, son environnement, ou à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture. Ce type de clause ne peut être prévu que par les bailleurs publics, les sociétés de droit public et les associations ou aux coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales.

- Est-il déplorable, selon vous, de n'offrir cette possibilité qu'à certains bailleurs en particulier ?

- À votre connaissance, est-il fréquent que des bailleurs publics mettent en location sous le couvert d'un bail à ferme leurs terres tout en prévoyant pareilles clauses ?
- Dans l'ensemble, que pensez-vous de ce type de mesures ?

Concernant plus particulièrement les clauses visant le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe, à nouveau, ces mesures sont également concernées par des dispositions spécifiques au niveau européen ou même wallon.

- Cette faculté reconnue aux bailleurs publics n'est-elle pas trop contraignante pour le preneur en sachant qu'il existe d'autres mesures plus souples ?

Parmi ces clauses, nous retrouvons également des clauses interdisant les apports en fertilisants, l'usage de produits phytosanitaires ou encore l'utilisation d'antiparasitaires non naturels. Néanmoins, cela est limité à certains bailleurs publics et à certaines parcelles strictement identifiées.

- Que pensez-vous de cette mesure ? N'est-elle pas trop extrême au regard de la liberté de culture permettant au preneur de déterminer librement son mode de culture ?

➤ **Pour aller plus loin :**

- Maintenant que toutes les clauses environnementales prévues par la réforme de 2019 ont été passées en revue, avez-vous à l'esprit d'autres clauses qui, selon vous, auraient dû être envisagées par le législateur ?
- Que pensez-vous de l'idée de permettre au bailleur d'imposer à l'agriculteur de passer en bio, d'adopter une agriculture raisonnée ou de se tourner vers la permaculture ?

➤ **Les mesures de contrôle :**

Une fois la clause insérée dans le contrat de bail à ferme, encore faut-il que celle-ci soit respectée. Afin de s'assurer de la mise en œuvre des clauses, le bailleur dispose dorénavant de la possibilité de venir visiter la parcelle louée

- *Cette mesure est-elle efficace selon vous ?*

➤ **Les sanctions en cas de non-respect des clauses :**

Si le bailleur constate effectivement que la clause n'est pas respectée, le bailleur pourrait mettre fin unilatéralement au contrat de bail. Puisqu'en effet, il pourrait résoudre le contrat sans passer devant un juge mais en notifiant au preneur un délai de préavis de 6 mois.

- *Cette sanction paraît-elle efficace, paraît-elle dissuader suffisamment les preneurs de manquer à leurs obligations ? Ou au contraire, s'avère-t-elle trop sévère ?*

5. Avis sur le bail rural environnemental français :

Pour terminer cette interview, nous allons aborder le droit français. En effet, pour mon mémoire, je souhaiterais comparer notre droit wallon à ce qui est mis en place en France afin d'y trouver d'éventuelles pistes d'amélioration. En France, il existe un type particulier de bail rural qui prend en compte les contraintes environnementales. Il s'agit du bail rural environnemental qui est « une variété de bail rural conclu en vue de l'exercice d'une activité agricole par le locataire, mais dans lequel les parties ont stipulé, dans les limites imparties par la réglementation, des clauses particulières à des fins de protection de l'environnement ». Cela paraît, à première

vue, semblable à la possibilité en droit wallon d'insérer des clauses environnementales dans le contrat de bail à ferme. Néanmoins, le droit français va plus loin en élargissant les possibilités de recours à ce genre de contrat et en diversifiant les différents types de clauses à insérer. Par ailleurs, les mesures de mise en place et de contrôle sont également plus efficaces. De plus, il prévoit également une compensation pour les agriculteurs lésés par l'insertion de clauses environnementales.

- *Avez-vous déjà entendu parler de ce type de bail ?*

- *Pensez-vous que le système wallon pourrait s'inspirer de ce qui est mis en place en France ? Si oui, que préconisez-vous ?*

- *Mais au-delà du droit français, connaissez-vous d'autres exemples du même genre dans d'autre pays ?*

Cette interview s'achève ici. Je vous remercie encore pour le temps que vous m'avez accordé et les réponses très pertinentes que vous m'avez apportées.

Bibliographie

Législation

Législation internationale

- Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (version consolidée), J.O.U.E., 26 octobre 2012, C 326.

Législation belge

- Const., *M.B.*, 17 février 1994, p. 4054.
- Ancien C. civ., *M.B.*, 21 mars 1804, p. 99999.
- L. spéc. du 13 juillet 2001 portant transfert de diverses compétences aux régions et communautés, *M.B.*, p. 26636.
- L. spéc. du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat, *M.B.*, 31 janvier 2014, p.8641.
- Loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304.
- Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020, p. 15753.
- Décr. Rég. w. du 27 mai 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture, *M.B.*, 05 juin 2014, p. 42894.
- Décr. Rég. fl. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme, *M.B.*, 28 novembre 2023, p. 110697.
- Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 08 juin 1989 relatif à la protection des zones humides d'intérêt biologique, *M.B.*, 12 septembre 1989, p. 15629.
- A. Gouv. w. du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme, *M.B.*, 08 novembre 2019, p. 104363.
- Proposition de loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État, *Doc. parl.*, Sén., sess. 2012-2013, n° 5-2232/1.
- Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *Doc.*, Parl. w., sess. 2018-2019, n° 1318 – n° 1.

Législation française

- Code de la santé publique,
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006072665/.
- Code de l'environnement,
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074220/.
- Code rural et de la pêche maritime,
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006071367/.

Jurisprudence

Jurisprudence belge

- Cass., 25 juin 1954, Pas., 1954, I, p. 928.
- Cass., 23 septembre 1982, *Rec. gén. enr. not.*, 1984, p. 343.
- Cass., 31 janvier 1991, Pas., 1991, I, p. 527.
- Civ. Courtrai, 8 mai 1979, *T. Not.*, 1980, p. 50.
- Civ. Tournai, 6 février 1996, *Rev. dr. rur.*, 1997, p. 218.
- Civ. Namur (1^{ère} ch.), 05 novembre 2002, *J.L.M.B.*, 2003/32, p. 1417.
- Civ. Liège, 1^{er} février 2018, *R.G.*, n°16/3660/A.
- J.P. Herve, 29 octobre 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 778.
- J.P. Wavre (2^e canton), 04 février 2003, *J.L.M.B.*, 2009/4, p. 188.
- Vred. Sint-Pieters-Leeuw, 21 mars 2007, *R.W.*, 2009-2010/1, p. 43.
- J.P. Stavelot, 4 janvier 2017, *R.G.*, n°16A35.

Jurisprudence française

- Cass. (3^e ch. civ.), 02 décembre 2003, n° 02-16.376.
- Cass. (3^e ch. civ.), 23 mars 2005, n° 04-11.345.
- CA Versailles, 27 mai 2013, n° 11/06708.

Doctrine

Doctrine belge

- ANDERSEN R. *et al.*, « Chapitre VII. - L'exploitation du bien loué », in *Répertoire pratique du droit belge : complément 11*, Bruxelles, Bruylant, 2011, pp. 72-75.

- BEGUIN E., « Introduction », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de BEGUIN E. et TAINMONT F.), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 9-17.
- BEGUIN E., « Le droit transitoire », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de BEGUIN E. et TAINMONT F.), 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 263-286.
- BEGUIN E. et CAPRASSE A., « La réforme du bail à ferme en Région wallonne », in *La réforme du bail en Région wallonne* (sous la dir. de KOHL B.), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 105-146.
- BEGUIN E. et CAPRASSE A., « Introduction - Notions », in *Bail à ferme et droit de préemption*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 13-48.
- BEGUIN E. et CAPRASSE A., « Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après. Les décrets du 2 mai 2019 », *Rev. not.*, 2020/1, n° 3146, pp. 6-51.
- BEGUIN E. et TAINMONT F., *Réforme du bail à ferme en région wallonne : 30 ans après*, Bruxelles, Larcier, 2019.
- BELLINCK L. et BROHEZ A., « Titre 2 - Droit d'emphytéose », in *Emphytéose et superficie*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 67-123.
- BELLINCK L. et BROHEZ A., « Titre 3 - Droit de superficie autonome » in *Emphytéose et superficie*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 125-164.
- BELLON S., DAVID C., DORÉ T., FRANCIS C., VALLOD D. et WEZEL A., « Agroecology as a science, a movement and a practice. A review », in *Agronomy for Sustainable Development*, Dordrecht, Springer, 2009, pp. 503-515.
- BENNETT H., KRISTENSEN L., NITSCH H., OSTERBURG B., PRIMDAHL J. et VERSCHUUR G., « Strengths and Weaknesses of Crosscompliance in the CAP », *EuroChoices*, 2006, <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1746-692X.2006.00034.x> (Consulté le : 06 mai 2024).
- BEUSELINCK U. et STERCKX C., « Een nieuw Vlaams Pachtdecreet is in werking getreden », *Seeds of Law*, 2023, <https://seeds.law/nl/nieuws-inzichten/een-nieuw-vlaams-pachtdecreet-is-in-werking-getreden> (Consulté le : 18 avril 2024).

- BORN Ch.-H. et CASTIAUX P., « La conditionnalité environnementale en agriculture : révolution ou vernis écologique ? », in *Actualités du droit rural – Vers une gestion plus durable des espaces ruraux ?* (sous la dir. de BORN Ch.-H. et HAUMONT F.), 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 209-253.
- CARRETTE N., « Inhoudstafel », in *Landpacht* (sous la dir. de CARRETTE N.), 1^e editie, Bruxelles, Intersentia, 2017, p. 0.
- COENJAERTS L., « Section 1 - Les servitudes du fait de l'homme », in *Droits réels* (sous la dir. de ROMAIN J.-Fr.), 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 371-426.
- COENJAERTS L. *et al.*, « Chronique de législation en droit privé (1^{er} juillet – 31 décembre 2019) (Première partie) », *J.T.*, 2020/24, n° 6820, pp. 481-488.
- CORTEN O., *Méthodologie du droit international public*, Bruxelles, Éditions de l'université de Bruxelles, 2009.
- CRUYSMANS E., « Bail et logement », in *Dictionnaire de la Sixième Réforme de l'Etat* (sous la dir. de UYTENDAELE M. et VERDUSSEN M.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 99-124.
- CUMYN M. et SAMSON M., « La méthodologie juridique en quête d'identité », *R.I.E.J.*, 2013, pp. 1-42.
- DE LOMBARDON A. et GRIMONPREZ B., « Les freins juridiques à la transition agro-écologique », *Pour*, 2018/2-3, pp. 279-285.
- DEVOS B. et DOUTRELUINGNE M., « Hoofdstuk I. Het toepassingsgebied van de Pachtwet », in *De landpacht. Een stand van zaken* (sous la dir. de GOTZEN R.), Brugge, die Keure, 2015, pp. 1-33.
- D'UDEKEM D'ACQZ C., « Les contrats hors du champ d'application de la loi sur le bail à ferme », *Jurim Pratique*, 2018/2, pp. 173-216.
- ERNEUX P.-Y., « La servitude environnementale en droit belge », in *D'urbanisme et d'environnement* (sous la dir. BORN Ch.-H. et JONGEN F.), 1^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2015, pp. 615-636.
- GLANSDORFF F. et VAN DEN HAUTE E., « Chapitre 1 - Généralités », in *Tome III – Les contrats – Volume 4*, 1^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2017, pp. 203-227.

- GLIESSMAN S., « Defining Agroecology », in *Agroecology and sustainable food systems*, Taylor & Francis, 2018, pp. 599-600.
- GODART V., « Sla acht op pacht! – Het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 », *R.W.*, 2023-2024/21, p. 802.
- GRÉGOIRE A. et JANSSENS A.-S., « La liberté de culture et les clauses environnementales », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de BEGUIN E. et TAINMONT F.), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 151-200.
- HENRARD L. et MICHIELS M., « Mobilisation des agriculteurs : les raisons de la colère », *RTBF Actus*, 2024, <https://www.rtbf.be/article/mobilisation-des-agriculteurs-les-raisons-de-la-colere-11320177> (Consulté le : 06 mai 2024).
- JANSSENS A.-S. et PÉTRÉ A., « Bail à ferme et clauses environnementales : la FWA fait bouger les lignes ! », *Edito FWA*, 9 mai 2019, <https://www.fwa.be/edito/bail-ferme-et-clauses-environnementales-la-fwa-fait-bouger-les-lignes> (Consulté le : 26 décembre 2023).
- OLAGNON J. et WOELFLI E., « Le bail rural à clauses environnementales », *Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage*, 2017, <https://www.polebocage.fr/IMG/pdf/bail-rural-clauses-environnemental-oncfs.pdf> (Consulté le : 06 mai 2024).
- OPSOMMER J., « Bail saisonnier de culture: une requalification en bail à ferme est-elle possible ? », *Le Sillon Belge*, 2022, <https://www.sillonbelge.be/10011/article/2022-11-12/bail-saisonnier-de-culture-une-requalification-en-bail-ferme-est-elle-possible> (Consulté le : 26 avril 2024).
- PONCHAUT A. et VAN RILLAER M.-L., « Vente d’herbe sur pied. Quelles réglementations ? », *Union des Villes et Communes de Wallonie*, 2017, <https://www.uvcw.be/patrimoine/vos-questions/art-1977> (Consulté le : 26 avril 2024).
- RENIER P. et RENIER V., « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, 1992.
- TILLEMANS B., « Le Commodat », *Rép. not.*, t. IX, Contrats divers, liv. 4, Bruxelles, Larcier, 2004.
- VANDER VEKEN J. et VANDYCK S., « Het Vlaamse pachtdecreet is in werking getreden : Wat zijn de belangrijkste veranderinge ? », *MonardLaw*, 2023,

<https://monardlaw.be/fr/histoires/informe/het-vlaamse-pachtdecreet-is-in-werking-getreden-wat-zijn-de-belangrijkste-veranderingen/> (Consulté le : 18 avril 2024).

- VAN MALLEGHEM H., « Le quizz de droit rural : le preneur est-il lié par une clause d'un bail à ferme écrit lui interdisant un mode particulier de culture ? », *Le Sillon Belge*, 2023, <https://www.sillonbelge.be/10914/article/2023-04-28/le-quizz-de-droit-rural-le-preneur-est-il-lie-par-une-clause-dun-bail-ferme?referer=%2Farchives%2Fcherche%3Fdatefilter%3Dlastyear%26sort%3Ddate%2Bdesc%26word%3Dlibert%25C3%25A9%2Bde%2Bculture> (Consulté le : 28 décembre 2023).
- VAN RENTERGHEM P., « Les clauses résolutoires expresses », *L.L.R.*, 2011/4, pp. 405-448.
- WÉRY P., « Un regard de droit commun des obligations porté sur les règles relatives au bail à ferme », in *Liber Amicorum Jean-François Taymans* (sous la dir. de BEGUIN E. et RENCHON J.-L.), Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 511-535.
- P. WÉRY, « Examen de jurisprudence (1991 à 2021). Les contrats spéciaux. Le mandat - Le prêt à usage et le prêt de consommation - Le dépôt », *R.C.J.B.*, 2022/3, pp 605-740.
- X, *L'érosion. Des sols qui se font la malle*, Liège, Éducation environnement, 2012, pp. 1-3,
https://sol.environnement.wallonie.be/files/Document/Fiches/fr/Fiche1_Erosion.pdf
(Consulté le : 29 décembre 2023).
- X., « Méthodes agro-environnementales et climatiques », *Etat de l'environnement wallon*, 13 juillet 2023, p. 1,
<http://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorsheets/AGRI%2010.html#:~:text=Les%20m%C3%A9thodes%20agro%2Denvironnementales%20et,que%20leur%20impose%20la%20l%C3%A9gislation> (Consulté le : 27 décembre 2023).
- X., « Conditionality », *European Commission*, 2024,
https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/income-support/conditionality_en#gaec (Consulté le : 06 mai 2024).
- X., « Une PAC durable sur le plan environnemental », *Commission européenne*, 2024,
https://agriculture.ec.europa.eu/sustainability/environmental-sustainability/cap-and-environment_fr (Consulté le : 27 décembre 2023).

Doctrine française

- BODIGUEL L., « Les clauses environnementales dans le statut du fermage », *Environnement et développement durable*, 2011, pp. 1-11.
- BOSSE-PLATIERE H., COLLARD F. et TRAVELY B., « Fasc. 400 : Bail rural – Bail rural environnemental », *JurisClasseur Baux ruraux*, 2013, pp. 1-9.
- BOY D., « Le Grenelle de l'environnement : une novation politique ? », *Revue française d'administration publique*, 2010/2 (n°134), pp. 313-324.
- CEREMA - DIRECTION TERRITORIALE MÉDITERRANÉE, *Le bail rural à clauses environnementales et le paysage « agro-environnemental »*, Paris, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, 2015, https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/07/BRE_Document_Juin_2015.pdf (Consulté le : 09 avril 2024).
- CHARLEZ A., « AFDR 2015 - Le bail rural environnemental évolue », *Rev. dr. rur.*, n° 446, 2016, pp. 1-5.
- CREVEL S., « Bail environnemental - Comment rédiger un bail rural environnemental ? », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 2021, n°24, pp. 1-7.
- FOYER J., « V° Agriculture - Fasc. 140 : AGRICULTURE – Introduction au droit rural. – Le droit rural moderne », *JurisClasseur Rural*, 2022, pp 1-38.
- GRIDEL J.-P., « La personne morale en droit français », *Revue internationale de droit comparé*, 1990, pp. 495-512.
- GRIMONPREZ B., « Statut des baux ruraux : reculer pour mieux réformer », *Dictionnaire Permanent Entreprise Agricole/Bull. juin 2020*, pp. 1-8.
- GRIMONPREZ B. et MOREAU J.-P., « V° Baux ruraux - Fasc. 210 : BAUX RURAUX – Résiliation du bail », *JuriClasseur Notarial Formulaire*, 2023, pp. 1-32.
- GUIVARC'H A., PEIGNOT B. et VAN DAMME P., *Le statut du fermage*, Paris, Éditions France Agricole, 2007.
- LÉGER-BOSCH C. *et al.*, « Changes in property-use relationships on French farmland : A social innovation perspective », *Land Use Policy* 94, 2020, pp. 1-11.

- MOREAU J.-P., « V° Baux ruraux - Fasc. 40 : BAUX RURAUX – Formation du bail », *JuriClasseur Notarial Formulaire*, 2022, pp. 1-33.
- MOREAU J.-P., « V° Baux ruraux - Fasc. 230 : BAUX RURAUX – Conséquences de la fin du bail », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, 2023, pp. 1-25.
- OLAGNON J., *Guide d'utilisation. Bail rural à clauses environnementales*, Le Perray En Yvelines, Office national de la Chasse et de la Faune sauvage, 2008.
- REVERCHON-BILLOT M., « Incidences des réformes de la justice sur le tribunal paritaire des baux ruraux », *Revue de droit rural*, 2020, n° 487 (étude 31), pp. 1-11.
- SERVICE JURIDIQUE DU GROUPE FDSEA 71, « Le bail rural environnemental », *Agri71.fr*, 2022, <https://www.agri71.fr/articles/25/06/2022/Le-bail-rural-environnemental-88071/> (Consulté le : 02 mai 2024).
- X., « Bail rural : Le fermier peut modifier le mode de culture », *La France Agricole*, 28 août 2019, <https://www.lafranceagricole.fr/question-juridique/article/755429/le-fermier-peut-modifier-le-mode-de-culture> (Consulté le : 16 avril 2024).
- X., « L'expertise publique pour la transition écologique et la cohésion des territoires », *Cerema*, 2021, <https://www.cerema.fr/fr/cerema> (Consulté le : 29 avril 2024).
- X., « Fasc. 1590 : BAUX RURAUX – Formation. Effets », *JurisClasseur Roulois*, 2023, pp. 1-19.
- X. « Fondation reconnue d'utilité publique (FRUP) », *Service-Public.fr*, 2024, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31023#:~:text=Une%20fondation%20reconnue%20d'utilit%C3%A9,une%20cause%20d'int%C3%A9r%C3%AAt%20g%C3%A9n%C3%A9ral> (Consulté le : 16 avril 2024).
- X., « Fonds de dotation », *Service-Public.fr*, 2024, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24469#:~:text=Pour%20cr%C3%A9er%20un%20fonds%20de,au%20moins%2015%20000%20%E2%82%AC> (Consulté le : 16 avril 2024).
- X. « Qu'est-ce que l'économie sociale et solidaire (ESS) ? », *Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle numérique*, 2024, <https://www.economie.gouv.fr/cedef/economie-sociale-et-solidaire> (Consulté le : 16 avril 2024).

- P. YOLKA, « Fasc. 79-65 : Propriétés publiques - Baux ruraux », *JuriClasseur Propriétés Publiques*, 2020, pp. 1-14.

LOUVAIN-LA-NEUVE | BRUXELLES | MONS | TOURNAI | CHARLEROI | NAMUR

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique | www.uclouvain.be/drt