

CONTRAT DE BAIL TYPE

NOTICE EXPLICATIVE

Le présent modèle de contrat de bail est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.

Le contrat de bail est régi par les dispositions générales du Code civil (**CC.** dans les notices), socle commun de tout bail : **articles 1708 et ss.**, et en particulier le chapitre II traitant du **louage de choses**. Les dispositions étant supplétives, les parties peuvent y déroger contractuellement dans le bail, sauf exception indiquées dans le CC.

Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mention importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.

Avertissements :

1°. La loi sur le bail à ferme (**LBF**) s'applique de manière impérative aux baux portant sur des biens affectés principalement à l'exploitation agricole. Dès lors, il est important de ne pas utiliser le présent contrat de bail dans l'objectif de contourner la loi sur le bail à ferme, sous peine de requalification. Les circonstances spécifiques dans lesquelles le contrat bail peut être utilisé sont présentées ci-dessous, et détaillées dans les différentes clauses du modèle aux pages suivantes.

2°. Le modèle de bail est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.

Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.

L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.

DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

Dans le cas spécifique de la location de terres agricoles, le contrat de bail ne peut être utilisé que :

- lorsque l'activité et la destination principales du preneur consistent en un projet non marchand – qu'il soit pédagogique, social, d'insertion ... - dont l'agriculture n'est que l'accessoire, le levier de développement ¹ ;
- dans le cas de mise à disposition de terres pour des potagers urbains, potagers collectifs, projets d'auto-production de produits agricoles à partir du moment où ceux-ci sont destinés à la consommation privée et non à vente.

¹ Article 1^{er} LBF : Tombent sous l'application de la présente section :

1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Par " exploitation agricole " on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente

Voir ci-après, article 2 du présent modèle.

D'autre part, dans les montages où propriétaires et exploitants font le choix d'avoir un intermédiaire (cf. Guide de rédaction des contrats), le contrat de bail est indiqué entre le propriétaire et l'intermédiaire, dans la mesure où l'objet du bail et l'objectif visé par l'intermédiaire ne consiste pas directement en l'exploitation agricole.

En pratique ?

Plusieurs contrats de bail de ce type sont conclus pour des terres agricoles. A Bruxelles en particulier, les projets combinent souvent plusieurs objectifs, dont l'agriculture n'est finalement que l'accessoire.

*Ces contrats portent notamment les appellations suivantes : **contrat d'occupation, convention de mise à disposition** d'un terrain ...*

Des conventions de ce type sont également conclues par des propriétaires publics qui souhaitent l'appui d'un intermédiaire. Celui, par le biais d'un contrat de bail, s'engage à assurer une gestion stable et continue d'un terrain, en vue de sa préservation et mise en valeur.

L'activité agricole, qui fera l'objet de la convention successive, est dès lors un moyen pour assurer cette gestion appropriée, au bénéfice du propriétaire mais aussi des riverains.

[Soit] ONT COMPARU :

L'an, le

Par devant Me, notaire à

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

.....

Domicilié / établi.....,

dénommés ci-après "le bailleur";

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

dénommés ci-après "le preneur".

Lesquels nous ont requis d'acter la convention intervenue entre eux dans les termes suivants :

[Soit] ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

Domicilié / établi.....,

dénommés ci-après "le bailleur";

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

dénommés ci-après "le preneur".

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Contexte propre au bien / au projet

[A titre d'exemple:]

1. Le contrat est établi dans le cadre de **[expliquer]** :

.....

(projet, subside, stratégie portée par un pouvoir public ...)

[ou]

2. Le terrain faisant l'objet du présent contrat est situé

.....

.

[site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone Natura 2000 / soumis à un plan de gestion ...]

Qualification

Les soussignés déclarent formellement que le présent contrat ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er}. OBJET DU BAIL

Le bailleur déclare **[soit]** : donner en location au preneur] **[soit]** : mettre à disposition du preneur] qui accepte le/s bien/s désigné/s ci-après :

Commune de

Un terrain sis....., comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments ...].

Facultatif : le bail peut être conclu par acte authentique (devant notaire) ou sous seing privé.

Conseil : indispensable de prévoir un bail écrit, de manière à y inscrire les éléments justifiant le contrat de bail.

Important : un acte authentique permet la poursuite du bail en cas de vente du bien (art. 1743 CC.).

Vérifier auprès d'un notaire les autres éventuels cas où un bail authentique serait requis.

Précisions : les parties peuvent être des personnes physiques ou morales.

Il peut s'agir, tant pour le bailleur que pour le preneur, d'une ou plusieurs personnes.

Conseil : un préalable est indiqué pour expliciter le contexte et les éléments qui justifient de conclure ce type de bail, à l'exclusion du bail à ferme. Mais aussi pour introduire des clauses particulières qui sont à inscrire au contrat.

Cf. l'art. 2 du présent modèle

Précision : il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans le contrat, ne suffit pas à éviter la requalification.

= Désignation du bien, à préciser.

Conseil : veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrale. Un plan en annexe facilite la

<p>D'une contenance totale de suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :</p> <p>Parcelle 1. - hectares ares, centiares, section , n°..... ;</p> <p>Parcelle 2. - hectares ares, centiares, section , n°..... ;</p> <p>Parcelle 3. - hectares ares, centiares, section , n°..... ;</p> <p>Etc.</p> <p>Origine de propriété Les biens décrits ci-avant sont la propriété du bailleur en vertu de</p> <p>Garantie de contenance Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.</p> <p>ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN</p> <p>Le bien est destiné à titre principal à</p> <p>[A titre d'exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la formation professionnelle au métier agricole (ex. de la Ferme urbaine, projet du Début des Haricots d'Insertion socio-professionnelle) ; ou - à un projet socio-économique et d'aide et accès à l'emploi (ex. espace-test agricole de Neerpeede récemment lancé à Anderlecht, ou projet de longue date de la ferme Nos Pilifs, d'entreprise de travail adapté) ; ou - à un projet d'expérimentation d'un modèle économique..... (ex. de Cycle Farm, projet soutenu par Innoviris – la convention ne devant alors pas dépasser la durée du soutien de l'initiative) ; ou - Programme d'animations et pédagogique (ferme pédagogique de Jette, Ferme d'Uccle, centre régional d'initiation à l'écologie). - ... <p>[Le cas échéant] : La production de produits agricoles [n'a pas pour objet d'être / ne pourra être que dans une partie limitée à préciser et accessoirement] destinée à la vente, au sens de l'article 1^{er} de la loi sur le bail à ferme.</p> <p>Toute modification de la destination du bien fera l'objet d'un accord exprès et écrit du bailleur.</p> <p>Le bailleur a la faculté de faire résilier le bail si le preneur emploie le bien à un autre usage que celui auquel il a été destiné, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur.</p> <p>ARTICLE 3. ETAT DU BIEN</p>	<p>description</p> <p>Précision : si le bailleur n'est pas propriétaire, le bail est en théorie valable mais est inopposable au véritable propriétaire</p> <p>Conseil : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance</p> <p>Important : le bien ne peut pas être affecté à titre principal à l'exploitation agricole (c'est-à-dire « en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente ») → risque de requalification (cfr. art. 1^{er} LBF)</p> <p>Jurisprudence : « lorsque le bien loué présente un caractère mixte, il faut, pour en déterminer la nature, rechercher quel fut, dans la location, l'élément principal (Cass. b., 3.02.1949)</p> <p>Précision : c'est la destination du bien loué qui importe et non la profession du preneur.</p> <p>Précision : formulation directement inspirée de la LBF, en vue d'éviter la requalification</p> <p>Conseil : important pour le bailleur, afin d'éviter que le preneur ne réoriente de manière unilatérale la destination principale en cours de bail.</p> <p>Précision : résiliation prévue à l'art. 1729 CC.</p>
---	---

Le preneur déclare connaître le bien loué. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur.

Soit :

Les parties ont dressé le, un état des lieux contradictoire dont l'exemplaire original est annexé au présent bail.

L'état des lieux constate avec précision :

- l'état des terres [et des bâtiments] ainsi que leur degré d'entretien.
- les surfaces et la localisation des prairies permanentes
- les surfaces, la localisation et l'état des éléments fixes du paysage : haies, arbres épars, alignement d'arbres, talus, bosquets, arbres fruitiers et pré-verger, mares, étangs, muret de pierres ...
- les bois.

Soit :

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à frais communs (ou : aux frais de) dans les trois mois de l'entrée dans les lieux. Il y sera procédé par M., expert, qui convoquera les parties

Soit

A défaut d'état des lieux, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouvera à la fin de son occupation.

ARTICLE 4. DUREE DU BAIL ET RESILIATION

Soit :

Le bail est consenti pour une période de années prenant cours le, pour expirer le

En l'absence de préavis notifié par recommandé mois avant l'expiration de la période susmentionnée, le bail sera reconduit tacitement, aux mêmes conditions et [pour la même période ou [d'année en année] ou [autre, à préciser].

Résiliation

Le bail est résiliable par le preneur [à tout moment] ou [à l'expiration de chaque période de préciser mois / années], moyennant préavis notifié par recommandé au moins mois avant l'expiration de la période.

Le bailleur se réserve le droit de mettre fin au bail de manière anticipée, [préciser : à l'expiration de chaque période de années] ou [le 15 novembre de chaque triennat / année], moyennant préavis notifié par recommandé au moins mois avant l'expiration de la période et [pour les motifs suivants :].

[Le cas échéant] :

En cas de rupture anticipée du contrat de la part du bailleur, le preneur pourra prétendre à une indemnité établie de la manière suivante :

Soit :

Le bail est consenti pour une durée indéterminée, correspondant à la durée de l'activité développée par le preneur.

Précisions : l'état des lieux est facultatif mais vivement recommandé pour éviter tout malentendu.

Précision : un état des lieux peut être exigé par l'une des deux parties (art. 1730 CC.)

Conseil : ces éléments seront si possible localisés sur carte ou photo aérienne. Leur état (bon état, dégradé) sera indiqué.

Précision : la durée est librement établie entre les parties

Précision : reconduction tacite prévue par le CC. (art. 1738 et ss.)

Précision : bailleurs et preneurs établissent librement les conditions de résiliation.

En particulier utile pour les baux de longue durée (ex. 9 ans, 20 ans).

Préavis : s'assurer notamment que la durée de préavis convient à l'activité du preneur (cf. ci-dessous).

Précision : le bail indéterminé est censé fait au mois (art. 1736 CC.) Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.



Le bail est résiliable par le bailleur ou par le preneur à tout moment, moyennant préavis notifié par recommandé d'une durée de précisermois, permettant (préciser la récolte de production croissante, production, de démonter, évacuer, stocker le matériel / infrastructures, de déménager les animaux, etc.).

Adjonction éventuelle de parcelles

Au cas où les parties s'accorderaient en cours de bail pour louer d'autres terres appartenant au bailleur et qui deviendraient disponibles, ces parcelles seront louées pour une durée expirant en même temps que le présent bail et aux mêmes conditions.

ARTICLE 5. LOYER

Le montant du loyer fixé pour l'utilisation du bien s'élève àeuros / [ou] est fixé comme suit : [préciser] (produits agricoles, part de récolte ...).

Ce montant est indexé chaque année sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation, selon le mode de calcul prévu à l'article 1728bis du Code civil.

Modalités de paiement

Le loyer est payable annuellement (ou semestriellement), à terme échu (ou anticipativement), le, par versement au compte n° (ou en l'étude du notaire soussigné) ou de toute autre manière que les bailleurs indiqueront.

Il sera exigible par le seul fait de son échéance sans qu'il soit besoin de faire sommation ou d'adresser une mise en demeure, tout retard de paiement entraînant de plein droit la production d'un intérêt au taux de pour-cent, calculé par jour ou par mois ou fraction de mois), à partir de l'échéance.

ARTICLE 6. CONDITIONS DE JOUISSANCE ET ENTRETIEN

Engagements du bailleur

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur le bien loué [dans un bon état d'entretien et de réparations], pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le bailleur ou son délégué aura en tous temps accès aux biens loués pour s'assurer de l'exécution correcte des obligations d'entretien et de maintien des lieux en bon état.

Il informera le preneur de la visite moyennant respect d'un délai de

Engagements du preneur

Le preneur utilisera le bien en **bon père de famille**, suivant la destination convenue, et ce conformément à la nature des lieux et aux bonnes pratiques. Il utilisera en outre le bien loué dans les limites prévues par la législation et dans le respect du droit des tiers.

Le preneur est tenu **d'entretenir** le bien et **maintenir en bon état** les éléments, naturels ou non, existants [le cas échéant : et identifié dans l'état des lieux].

Il s'agit notamment [à préciser] : des haies, chemins, buissons et

Cependant, l'article étant supplétif, il est conseillé de prévoir un congé permettant au preneur « se retourner »..

Précision : l'adjonction de parcelles peut faire l'objet d'avenants (successifs) au bail.

Important: Le prix constitue un élément essentiel du contrat de louage (Art. 1709 CC. et Cass. b. 25.06.1954.

Mais le loyer est fixé librement par les parties. Il peut dépasser le montant légal du fermage (bail à ferme), ou à l'inverse être constitué d'un euro symbolique.

NB: dans ce cas le commodat est également indiqué.

Le prix [...] ne doit pas nécessairement être fixé en espèces (Cass. b., 11.03.1948)

Précision, choix à opérer :

S'il est fortement recommandé de prévoir des conditions de jouissance / engagements des parties, les présentes prescriptions sont des propositions, à sélectionner et adapter à chaque cas d'espèce. (le CC. étant supplétif)

Précisions : les art. 1719 et ss. régissent les obligations des deux parties.

Précision : usage en bon père de famille : art. 1728 CC.

arbres, fossés, cours d'eau non navigables traversant ou bordant l'exploitation, rigoles, puits et fosses, clôtures et tous autres accessoires et ouvrages servant l'exploitation.

Le preneur s'engage à assurer la **surveillance** et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de **riverains**, que ce soit du fait de sa propre occupation ou par le fait de tiers.

Le bailleur ne peut en aucun cas être tenu responsable des **vols, dommages**, ou tout autre risque et actes délictueux qui surviendraient [le cas échéant, préciser : tel que(nuisances sonores, charroi, état de propreté, dénaturation du paysage, prolifération d'espèces invasives, parasites, odeurs ...)

Aucun dispositif ne peut être installé sur le terrain sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Le preneur s'engage à obtenir, le cas échéant, les **permis nécessaires**.

Le preneur sera tenu de **restituer** le bien dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Dans le cas d'espèce, on entend par :

- « état d'assolement » :
- « état de fertilité »
- « état de propreté » :

et notamment l'absence de plantes invasive et l'absence de métaux lourds.

Si ces clauses ne sont pas respectées, le dommage du bailleur est présumé.

Et/ou

En cas de manquement, le bailleur peut demander la résiliation du bail auprès du juge.

[Option :]

Clauses environnementales

Le preneur s'engage à utiliser le bien loué selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

Les parties s'accordent sur le respect, dans l'exploitation du bien loué, des clauses environnementales décrites en annexe du présent bail.

[le cas échéant :

Conditions liées à la situation du bien

Les parties s'accordent, en raison de la situation du bien en [préciser : site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone forestière / zone Natura 2000 / ... le cas échéant soumis à un plan de gestion] sur les conditions suivantes :

.....

ARTICLE 7. REPARATIONS

Le preneur devra exécuter avec soin toutes réparations locatives. Il devra prévenir le bailleur en cas de nécessité d'effectuer des travaux

Conseil : utile en cas d'activité agricole directement intégrée au tissu urbain ou à proximité de zones habitées, a fortiori avec des riverains méfiants.

Conseil : utile pour éviter les conflits qui résulteraient d'un usage ou de transformations inadéquats.

Précision : disposition inspirée du bail rural environnemental français, visant à favoriser une utilisation écologique et durable des terres.

Conseil : ces caractéristiques, impliquant des contraintes supplémentaires, mérite d'être indiquée ci-avant dans l'exposé préalable (art. 2 du présent modèle)

incombant à celui-ci, sous peine d'engager sa propre responsabilité. Il devra supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'avertissement ou de négligence dans l'exécution des réparations locatives.

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur. Celui-ci se réserve le droit de faire procéder à toutes réparations nécessaires à la conservation du bien, [sans que le preneur puisse réclamer une réduction de loyer ou des indemnités] ou [moyennant le versement d'une indemnité le cas échéant].

ARTICLE 8. CAS FORTUITS

Le preneur gardera à sa charge, sans réductions de loyer ni indemnités, les pertes et dommages dus à des cas fortuits ordinaires.

ARTICLE 9. ASSURANCES

Le preneur assurera à sa charge contre tous risques, en particulier l'incendie, la foudre et les explosions, pour leur pleine valeur, le [terrain, mobilier, matériel, bétail, et récolte], de même que le risque locatif pour tout le bien loué, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra maintenir les biens constamment assurés en justifiant du paiement des primes à toute demande du bailleur, par la production de la police et des quittances des primes.

[le cas échéant] : S'il y a des constructions sur le bien loué, en cas d'incendie, le bailleur ne sera obligé en aucun cas de reconstruire les bâtiments sinistrés. Le bail sera résilié par perte de la chose louée, à moins que le sinistre soit complètement supporté par la compagnie du preneur, sans aucune prise en charge par le bailleur.

[le cas échéant,

Les loyers [resteront dus] ou [ne seront pas dus], dans ce cas, durant la période de reconstruction.

ARTICLE 10 IMPOTS ET TAXES

Le bailleur supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes aux biens loués.

Le preneur supportera les taxes et charges relatives à la jouissance des biens loués, de même que les majorations d'impôts et de primes d'assurance dues à la suite de constructions, ouvrages ou plantations faits par lui sur les biens loués.

L'occupant s'engage à rembourser au propriétaire toutes contributions, taxes ou impôts et charges dont le propriétaire serait tenu responsable pour le compte de l'occupant.

ARTICLE 11 USURPATIONS

Le preneur sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur, dans un délai de jours, des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués.

ARTICLE 12 SERVITUDES

Précision : art. 1720 CC.

L'art. 1724 CC. prévoit une diminution du loyer en cas de travaux de plus de 40 jours (supplétif, peut y être dérogé)

Précision : voir l'art. 1722 CC., traitant des pertes partielles ou totales du bien.

Le preneur s'opposera à la prescription des servitudes actives, comme à la constitution de servitudes nouvelles en veillant à en avertir le bailleur.

Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes.

ARTICLE 13. TRANSMISSION DU BAIL

Cession et sous-location

Le preneur ne pourra céder ses droits le bail en tout ou en partie ou sous-louer en tout ou en partie sans une autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur.

Décès du bailleur ou du preneur

En cas de décès du bailleur ou du preneur, les héritiers ou ayant-droit de la partie décédée sont tenus par le bail.

ou

Le bailleur ou le preneur se réserve le droit de résilier le bail dans l'année qui suit le décès.

ARTICLE 14. MISE EN VENTE

En cas de mise en vente du bien loué ou de résiliation du bail, le preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus propices, et laisser visiter les biens loués, aux jours et heures suivants , x fois par mois (ou : à convenir, ou à défaut, à fixer par le juge de paix).

ARTICLE 15. FIN DE BAIL

Résiliation fautive

En cas de résiliation du bail prononcée au tort du preneur, celui-ci devra, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, payer une indemnité de rupture correspondant à tout le moins à la perte subie pendant le temps nécessaire à la relocation.

ARTICLE 16. CAUTION

Le preneur devra, [endéans jours suivant la conclusion du bail] **ou** [à la demande du bailleur], fournir caution agréée par celui-ci.

[le cas échéant, quand il y a plusieurs preneurs :]

ARTICLE 16. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les preneurs seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard des bailleurs de toutes les obligations dérivant du présent bail.

[le cas échéant,

Leurs héritiers et ayants cause seront tenus pareillement.

Fait à

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le bailleur*

Précision : c'est aux parties de déterminer si le bail peut être cédé ou sous-loué (art. 1717 CC.)

Précision : prévu par l'art. 1742 CC. (mais supplétif, peut y être dérogé)

Autre possibilité ; article inspiré de la loi sur le bail à ferme (art. 39 LBF)

Conseil : facultatif.
Conseillé si le bailleur souhaite se prémunir de risque de dégradations par ex.

*Le preneur**

** Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »*

PROPOSITION D'ANNEXES AU CONTRAT DE BAIL

ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)– d'implantation du site

ANNEXE 2 - Etat des lieux

ANNEXE 3 – clauses environnementales

Proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français
A adapter à chaque cas d'espèce

Clauses environnementales générales

- En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, le preneur s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :
 - Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
 - Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;
 - la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

- Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.
- Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.
- Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.
- Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.
- Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné en bail (**réserve** : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).

Clauses environnementales particulières

- Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.
- Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.
- Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de l'exploitation ou de provenance locale.

- *Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.*
- *La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcellaires.*
- *Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.*

[Eventuellement :]

- *Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.*
- *Evaluation :le propriétaire établira avec le preneur, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant:] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. Le preneur s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.*

NB : *la mise en place d'un mécanisme d'évaluation pourrait nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).*