Projet Inter-ONVAR Label Haie
Gestion durable des haies

ONVAR

Quelle place pour la haie dans les baux ?

Analyse juridique dans une perspective historique visant à identifier comment mieux considérer les valeurs de la haie sur un fond loué

Etude menée par Terre de Liens et Réseau Haies France dans le cadre du projet Inter-ONVAR Label Haie : Catherine Moret, Damien Roumet, Paule Pointereau, Marion Maréchal
Analyse socio-historique réalisée par William Loveluck (TdL)
Analyse juridique réalisée par Mathilde Sanglier

Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE
Liberté Égalité Fraternité

Table des matières

I. Introduction 4

II. Évolution des fonctions, usages et des relations propriétaire/ preneur appliquées à la gestion des haies à travers l'histoire 6

1. *Période médiévale* 8
2. *Période allant du XVIIIe siècle au début du XXe siècle* 9
3. *Période postérieure à la seconde guerre mondiale* 12
4. *Période contemporaine* 14
5. *Tableau récapitulatif de la valeur de la haie selon les périodes historiques et des effets induits dans la relation bailleur / preneur à son sujet* 16

III. Comment considérer la haie sur un fonds loué ? Analyse juridique 19

1. *Plantation existante ou création ?* 22
   - A. HAIE DEJA PLANTEE SUR LE FONDS A LA CONCLUSION DU BAIL 22
     - i. État des lieux 22
     - ii. Engagement d'entretien du fonds loué 23
   - B. IMPLANTATION D'UNE HAIE SUR LE FONDS LOUE AU COURS DU BAIL 23
     - i. Autorisation préalable du bailleur 24
     - ii. Droit d'accession à la propriété 25
2. *Considérer la haie au cours du bail* 27
   - A. DE L'ENTRETIEN, A LA GESTION OU A LA DESTRUCTION 27
     - i. D'une obligation d'entretien vers une obligation de gestion 27
     - ii. L'exploitation de la biomasse des haies serait-elle caractérisable comme une activité agricole ? 30
     - iii. Existence d'un droit de détruire la haie dans le statut du fermage 31
     - iv. Des contraintes réglementaires au droit de destruction de la haie par le fermier autorisé par son bailleur 32
   - B. LES HAIES ONT-ELLES UN IMPACT SUR LE FERMAGE ? 33
     - i. Implantation de haie sur fonds loué 33
     - ii. Cas du bail rural à clause environnementale 33
3. *Considérer la haie en fin de bail* 34
   - A. MOTIF DE RESILIATION DU BAIL POUR DESTRUCTION OU MAUVAISE GESTION DE LA HAIE ? 34
   - B. DROIT A UNE INDEMNISATION POUR LES AMELIORATIONS APPORTEES PAR LE PRENEUR SORTANT ? 35

i. La haie vue comme une amélioration culturale 35
ii. Comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie 37
iii. Transfert de l'indemnité due au preneur sortant au cessionnaire du bail 38

IV. Considérer les haies dans d'autres régimes contractuels 39

1. Des baux ruraux particuliers 40

A. LE BAIL RURAL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES 40
B. LE BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL (ART. L. 418-1 ET S. CRPM) 42
C. LE BAIL RURAL A LONG TERME D'AU MOINS 18 ANS (ART. L. 416-1 ET S. DU CODE RURAL) 44

2. Des baux superficiaires 45

A. DROIT DE SUPERFICIE COMME EXCEPTION À L'ACCESSION 45
B. BAIL EMPHYTEOTIQUE 46
C. BAIL A COMPLANT 47
D. BAIL A DOMAINE CONGEABLE 48
E. AMENAGEMENT CONVENTIONNEL DU DROIT DE SUPERFICIE DANS UN BAIL RURAL CLASSIQUE 49

3. D'autres formes de contrats 50

A. CONVENTION DE MISE A DISPOSITION AVEC UNE SAFER 50
B. OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE) 51

V. Vers une reconsidération de la valeur économique de la haie 53

1. Une valeur de production mise à mal pour la haie 54

A. LA HAIE VUE COMME UNE « SURFACE NON PRODUCTIVE » EN DROIT EUROPEEN 54
B. UNE VALEUR FORESTIERE PEU APPROPRIEE 55
C. UNE VALEUR AGROFORESTIERE A (RE)ENVISAGER 56

2. D'autres valeurs à prendre en compte pour la haie 57

A. VALEUR ORNEMENTALE 57
B. VALEUR ECOLOGIQUE 58
C. VALEUR CARBONE 59

VI. Synthèse de la prise en compte des haies et de leur valorisation dans les différents baux en fonction des intérêts du propriétaire et du locataire pour la haie 61

VII. Conclusion : quels besoins juridiques pour renforcer demain la considération de la haie dans les baux ? 66

VIII. Bibliographie indicative 68

I. Introduction

Dans le cadre du projet inter Onvar Label Haie porté par Réseau Haies France (anciennement AFAC Agroforesterie) et dans lequel Terre de Liens est partenaire, nous avons mené un travail exploratoire abordant les différentes modalités d'intégration de la haie dans les baux ruraux.

Cette note présente tout d'abord dans une perspective socio-historique, une vue de la place de la haie dans les baux en la reliant, selon les époques aux usages et valeurs que le propriétaire bailleur ou le preneur pouvait en retirer. Ces aspects ont ainsi pu se traduire par des formulations de clauses qui témoignent de valeurs reconnues à cet objet particulier et avaient pour objectif de garantir une bonne gestion ainsi qu'une répartition claire des obligations et droits qu'il semble aujourd'hui intéressant de regarder au moment où elle revêt de nouveau une valeur plurielle (valeur du bois, rémunération des services environnementaux, crédits carbone). Ainsi, si cette re-valorisation peut être une opportunité pour engager de nouvelles plantations elle peut dans le même temps revêtir des risques que ce soit en termes de dégradation (dans une optique de maximisation de la valeur à court terme) ou de conflit dans la répartition de ses valeurs entre propriétaire et locataires.

C'est pourquoi cette étude mobilise par la suite une analyse juridique autour de la place des haies dans les baux au regard de ce qu'ils induisent en termes de valorisation économique de la haie d'une part et des obligations juridiques dévolues aux preneurs et aux bailleurs d'autre part. A noter que si elle dresse quelques recommandations en termes d'amélioration ou de précisions de ces éléments juridiques cette analyse se concentre sur les outils d'ores-et-déjà existants afin de ne pas recréer du droit.

La dernière partie de cette étude se concentre sur une lecture comparative des possibilités d'intégration de la haie dans une diversité de baux mobilisables pour définir les rôles et le partage des obligations entre propriétaires bailleurs et preneurs (baux ruraux classiques, baux à clauses environnementales, baux forestiers, bail à domaine congéable, baux cessibles, complans …). Cette analyse s'intéresse également aux différentes implications de ces choix pour la vie de la haie (lorsqu'elle existe d'ores-et-déjà et lorsqu'elle est plantée par le fermier preneur du bail) et selon les moments clés du bail (entrée et sorties, renouvellement..). Ce dernier aspect précise les différentes modalités de valorisation économique qui y sont associées (inscription de bonus, modalités de calcul d'une valeur théorique de la haie, d'indemnité pour le preneur …). Une synthèse de ces différentes dimensions est annexée au présent document.

Une dernière partie conclusive synthétise les pistes de travail qu'il conviendrait d'explorer ainsi que les chantiers à ouvrir pour appuyer la considération de la haie dans les baux (termes de références, recommandations de formulation de clause,

introduction de critère haie dans les grilles de fermage des arrêtés préfectoraux, critères à intégrer dans les états des lieux, modalités de calcul de la valeur théorique des haies en fonction de leur état et des aides et valorisations obtenues …).

II. Évolution des fonctions, usages et des relations propriétaire/preneur appliquées à la gestion des haies à travers l'histoire

Les modalités d'implantation et de gestion des haies à travers le temps dépendent d'un grand nombre de facteurs, évoluant avec le temps, parmi lesquels : la structuration des usages sociaux du foncier (entre usages collectifs, propriété, fermage, etc.), les systèmes de production, les usages du bois et des sous-produits de la haie ainsi que les autres fonctions (agronomiques et sociales) liées aux haies.

Nous pouvons donc voir évoluer, sur le plan historique, les différents aspects suivants :

- les fonctions assignées à la haie ;
- les usages du bois et des sous-produits de la haie ;
- les différentes essences implantées au sein des haies ainsi que les différentes modalités de gestion des haies ;
- les spécificités de la relation propriétaire/preneur.

« À grands traits », ces évolutions peuvent être classées en 3 grandes périodes :

- La période médiévale, caractérisée par une multiplicité de « droits collectifs » sur les terres et par une faible présence des haies ;
- La période s'étalant du 18e à la fin du 19e siècle, pendant laquelle la haie se développe (surtout dans les régions d'élevage) dans une période marquée par l'installation progressive de la propriété individuelle et par les premières spécialisations territoriales des productions agricoles, où la haie joue le triple rôle de protection des parcelles, de ressources (en bois et en sous-produits) et d'amélioration des pratiques culturales ;
- La période qui a suivi la seconde guerre mondiale, marquée par le déclin de la haie dans les paysages, en partie liée à la substitution du bois par d'autres ressources concernant les besoins énergétiques et par la mécanisation des pratiques (amenant à la mise en place de plus grandes parcelles), le tout en partie facilité juridiquement par les spécificités du statut du fermage et le cadre du remembrement.

La période contemporaine, aux tendances plus contradictoires, est une période plus difficile à caractériser, dans la mesure où la dynamique de réduction des haies reste la logique tendancielle, tout en étant couplée à des formes de revalorisation de la haie (et de l'arbre en général) dans les pratiques : expérimentations en agroforesterie, développement de filières bois-énergie permettant la valorisation économique des haies, politiques publiques favorisant l'implantation de haies, mécanismes institutionnels et financiers de valorisation des potentialités de stockage de CO2 du bois, etc.

1. Période médiévale

Dans la période médiévale, même si cette période est loin d'être homogène du point de vue des rapports seigneuriaux et des pratiques, les serfs cultivent les terres de leur seigneur (la « réserve seigneuriale ») et en contrepartie, ils sont autorisés à travailler un lopin de terre (leur « tenure ») pour nourrir leur famille et subvenir à leur besoin. De nombreuses terres font l'objet de droits collectifs, pour lesquels l'historien Alain Guerreau distingue deux dimensions : « la superposition des droits sur une même terre » (différents usagers pour différentes circonstances et à différents moments de l'année) et « l'éclatement géographique des droits d'un même détenteur (dispersion, enclaves) ». Pour lui, cette superposition des droits et cet usage de l'espace correspondent autant à une perception distincte de l'espace dans la période féodale qu'au caractère interpersonnel (à l'échelle du domaine seigneurial) de la gestion des droits sur un espace donné :

« Cette situation ne semble étrange qu'au regard des conceptions contemporaines, où l'espace est homogène, les unités spatiales à la fois compactes et contiguës ; le paradigme de cette représentation étant pour nous constitué par les magnifiques plans du « cadastre napoléonien », où s'exprime à plein une conception purement géométrique de l'espace. Or une telle forme de représentation est strictement liée à une organisation sociale où les structures étatico-administratives jouent un rôle clé, qui seules peuvent garantir l'enregistrement et la fixité de ce maillage géométrique, et faire en sorte que les « droits » qui en sont le cœur puissent être effectivement exercés» (Guerreau, 1996).

Ainsi, durant cette période, les conceptions de l'espace et les usages des terres étant distincts, la haie ne fait pas nécessairement sens et la place de l'arbre s'articule plutôt dans la délimitation de certaines grandes aires (à usage collectif), comme la délimitation du domaine seigneurial, de certains chemins ou de certaines prairies, et dans les usages différenciés de la terre entre bois et cultures, pâtures et jachères. Les ressources en bois (pour le chauffage ou pour la confection d'outils) sont majoritairement issues des bois et bosquets, pour lesquels des droits collectifs permettent de prélever certains branchages.

Concernant la cellule de base constituant le système agraire dans la période féodale, Alain Guerreau (1980) considère qu'il ne s'agit pas de ce que nous pouvons nommer « l'exploitation », mais plutôt « le grand domaine ou la seigneurie, à l'intérieur desquels le rôle et la taille des grandes et petites exploitations étaient importants, mais l'étaient essentiellement en fonction des conditions générales dans lesquelles se trouvait la seigneurie, c'est-à-dire essentiellement des conditions dans lesquelles ce grand domaine ou cette seigneurie étaient intégrés dans un système beaucoup plus vaste. »

En France, l'apogée du régime de tenure héréditaire peut être située aux 14e et 15e siècles, quand le dépeuplement consécutif aux épidémies de peste et aux désordres de la Guerre de Cent Ans se traduit par une concurrence entre seigneurs pour trouver les nouveaux tenanciers, qui se traduira par une plus grande autonomie des populations paysannes vis-à-vis du pouvoir seigneurial. Les rapports de force entre les serfs et les

seigneurs qui s'instaurent alors se traduisent par la sécurisation des tenures, pour la plupart à durée indéterminée, qui vont pouvoir être transmises de génération en génération (Courleux et Liorit, 2016). Plus tard, trois modes d'exploitation coexisteront à la fin de l'Ancien Régime en France : des tenures héréditaires, des terres exploitées en faire-valoir direct par des paysans enrichis ayant racheté les droits seigneuriaux (alleutiers), et enfin des formes de faire-valoir indirect peu protectrices, comme le métayage, imposées par une noblesse terrienne impliquée ou la bourgeoisie émergente (Courleux et Liorit, 2016). Ces premiers basculements vers le faire-valoir direct préfigurent les bouleversements qui vont advenir après la Révolution française de 1789, qui marque la suppression de la mainmorte (terres cultivées par les serfs qui reviennent au seigneur à la mort du serf) et des corvées. Bien que les physiocrates préconisent leur suppression, la Révolution ne débouche pas immédiatement sur la fin des vaines pâtures et des communaux. Concernant les vaines pâtures : « il faudra attendre 1889 pour que sa pratique soit limitée à quelques usages locaux, même si dans les faits il était déjà difficile de s'opposer légalement à la mise en place de clôtures » (Courleux et Liorit, 2016).

Marcel Mazoyer et Laurence Roudart (2002), dans leur analyse de l'histoire des agricultures, insistent sur le fait que l'abolition des vaines pâtures avantagera certains groupes sociaux en particulier : les très grands exploitants ainsi que les laboureurs assez bien dotés en matériel, en bétail et en terre pour s'engager dans la nouvelle agriculture caractérisant la première révolution agricole. Cette abolition a écarté des campagnes d'autres catégories sociales : « des petits exploitants, mal pourvus en bétail, qui devaient compter sur les animaux d'autrui pour fumer leurs terres, ainsi que […] de gros éleveurs peu ou pas dotés en terre et donc de grands dévoreurs d'herbe commune ou celle de paysans sans terre disposant d'un petit troupeau » (Mazoyer et Roudart, 2002). Cette période est donc une période d'importante restructuration sociale des campagnes.

2. Période allant du XVIIIe siècle au début du XXe siècle

C'est aux XVIIIe et XIXe siècles que le système bocager, dans certaines régions françaises, se met véritablement en place (Baudin, 2001). Après la Révolution française, l'aristocratie et le clergé perdent la propriété de nombreuses terres pendant que les paysans se partagent alors en partie le foncier, en édifiant, dans certaines régions, des talus sur lesquels sont plantés (ou poussent spontanément) des arbres et des arbustes. Historiquement, dans certaines régions comme la Normandie par exemple, l'agriculture « bourgeoise » se développa d'abord sur les plus mauvaises terres (avant de s'étendre à d'autres terres), « laissées libres par une noblesse politiquement dominatrice qui se réservait les meilleurs labours » (Rebour, 2000). Thierry Rebour (2000) évoque l'opposition entre une économie céréalière encore largement communautaire et le développement d'une « économie herbagère individuelle et capitaliste ». La mise en place de haies va donc de pair avec la fin progressive des vaines pâtures et autres droits collectifs (et pratiques d'assolement communautaires) et la matérialisation de la propriété privée, qui se substitue à l'ancienne protection seigneuriale. D'après Rebour

(2000), se référant à Sion (1997) et Vrel (1988), « la conversion des labours en pâtures multiplia par trois ou quatre le revenu agricole dans le Pays de Bray, le coût de transport peu élevé de Gournay à Paris permettant de concurrencer victorieusement les laitages du Bessin. Vrel met également en relation la conversion du Bray en herbages avec les possibilités d'exportations que créa la modernisation du réseau routier à la fin du XVIIIe siècle. Ce serait donc cette spécialisation, stimulée par la concurrence extérieure, qui serait à l'origine de la discontinuité openfield/bocage. »

Le développement de la haie se traduit par le développement de savoirs sur la haie, dont le « Traité des haies vives », paru en 1785 (Amoreux, 1785), est une illustration. Ce traité, outre l'analyse des caractéristiques et usages des nombreuses essences qui peuvent composer les haies, rappelle les différentes fonction que les haies peuvent assurer : « mettre les terres à l'abris des incursions des bestiaux et des voleurs » (à mesure que se développe la propriété privée), « distinguer les limites de ses terrains avec celle de ses voisins », « ménager des abris aux productions végétales contre l'intempérie des saisons » ou encore « réunir fermier et propriétaire autour d'un nouveau produit dont on peut bénéficier à partir des haies » (bois de chauffage ou de construction par exemple). Nous pouvons ajouter à cette liste la possibilité qu'offrent les haies de réduire l'érosion des sols et de faciliter le drainage (les arbres consommant les excès d'eau) ou d'améliorer les rendements céréaliers en créant des microclimats (Busck, 2003). Périchon (2005) précise ainsi à juste titre que « l'argumentation autour de l'intérêt des haies s'est modifiée tout au long de l'histoire avec en outre des spécificités propres aux contextes socioéconomiques, culturels et politiques des régions concernées ».

Avant l'emploi du fil barbelé ou de la clôture électrique, la haie arbustive de type « défensif » à fonction de clôture, composée d'épineux comme l'aubépine ou le prunellier, a été mise en place dans de nombreuses zones de bocage. Les pousses des arbustes étaient même parfois tressés entre elles pour renforcer le caractère « infranchissable » des haies.

Du point de vue des autres usages concrets de la haie, les ustensiles de cuisine pouvaient être réalisés avec des bois fruitiers. L'alisier et le cormier, grâce à leur dureté, étaient privilégiés pour la confection d'outils ou de pièces mécaniques. Le châtaignier pouvait être utilisé pour « des planchers de greniers jusqu'aux boiseries des appartements, des essentes de toitures jusqu'aux douelles des fûts à cidre » (Bardel et al., 2007).

Au regard de ces usages « mixtes », c'est-à-dire mêlant des usages pour la confection d'outils de petite taille du quotidien et d'usages nécessitant du bois plus mâture, la gestion des haies combinait régulièrement des zones de « taillis », avec des arbres à croissance rapide et aptes à produire des rejets permettant la confection de perches et alimentant les besoins en bois de chauffage pendant que les « futaies », où le bois poussait plus longuement, était utilisé pour le bois d'œuvre visant à la fabrication de meubles, de charpentes ou autres menuiseries (Bardel et al., 2007).

Les conditions des milieux restaient toutefois un élément déterminant dans les choix des essences à planter. Des saules, des aulnes, des alisiers ou des frênes pouvaient être

plantés le long des cours ou dans les sols hydromorphes pendant que les hêtres, les noyers, les érables, les châtaigniers ou les noisetiers étaient quant à eux plantés dans les sols plus secs (Périchon, 2005). De la même manière, les espèces variaient selon le degré d'acidité des sols.

Si l'on se concentre maintenant sur la question des relations entre propriétaire et usager de la terre (si ce dernier est distinct du propriétaire), on notera que la plupart des baux qui encadraient la relation entre le propriétaire et le fermier donnait un certain nombre de droits au propriétaire sur certaines dimensions de l'usage des haies. En effet, si on prend le cas des baux dans le bocage angevin par exemple, ces baux stipulent la livraison annuelle au propriétaire d'une provision de bois de chauffage et d'un certain nombre de « cordes » de bûches (Poirier, 1934), ce qui induit, pour le fermier, la nécessité d'entretenir ses haies. Le fermier jouit quant à lui en toute liberté « des produits de la haie basse d'arbrisseaux » (Poirier, 1934) tandis que « la haie haute, les hautes tiges des baliveaux […] doivent être abandonnées au propriétaire qui les utilise ou qui les vend comme bois de charpente » (Poirier, 1934). Poirier précise par ailleurs que « ces clauses font souvent l'objet de luttes tenaces entre le propriétaire et le fermier » et que « c'est ainsi que dans le canton de Noyant (Beaugeois) les paysans ont réussi au XIXe siècle à gagner sur leurs maîtres le droit d'émonder à leur profit chaque année les hautes tiges des baliveaux » (Poirier, 1934).

Dans le cas du bocage Breton, la répartition des différentes qualités de bois entre le fermier et le propriétaire est particulièrement détaillée dans les contrats et demeure assez identique entre le XVIIe et le XIXe siècle :

I. « Tous les troncs sont réservés au propriétaire, dès lors que l'arbre dépasse une quinzaine d'année » ;

II. « Toutes les branches en dessous d'une ligne imaginaire qui passe à peu près à 6-8 m de haut sont au fermier, toutes les branches au-dessus restent au propriétaire » (Bardel et al., 2007).

Les troncs et les baliveaux destinés à remplacer les arbres abattus appartiennent au propriétaire et le fermier ne doit pas y toucher sous peine de dommages et intérêts (Bardel et al., 2007). « Les cépées (les rejets d'une grosse souche), le bois de terre (les arbustes buissonnant), le taillable (les baliveaux qui ne seront pas conservés) restent au fermier pour différents usages : bois de chauffage mais aussi manches, piquets, objets du quotidien » (Bardel et al., 2007).

Les fermiers étaient également tenus d'entretenir et curer les fossés, de couper et tailler les haies selon les usages locaux, de remplacer les arbres qui seraient abattus, de ne pas prélever les branchages des bois de futaies, d'émonder les arbres têtards selon des modalités (périodicité, utilisation du bois) qui étaient imposées par le propriétaire (Bardel et al., 2007 ; Legal, 2007). Le non-respect des clauses peut amener à un non-renouvellement du bail.

Dans l'entre-deux guerres, « la législation sur les remembrements, les redéfinitions de parcellaires puis les droits conférés au preneur dans le cadre du statut du fermage (1947) feront voler les anciennes prescriptions » (Legal, 2007).

3. Période postérieure à la seconde guerre mondiale

La période qui a suivi les deux guerres mondiales est marquée par des phénomènes multiples : la généralisation du fil barbelé et de la clôture électrique ; le développement du chauffage au fuel ou à l'électricité tout comme le développement des réseaux de gaz ; les produits manufacturés prenant progressivement la place des objets « faits maison » ; le moindre coût des structures métalliques pour la construction (Périchon, 2005) ; la mécanisation voyant apparaître des machines agricoles de plus en plus importantes, poussant à l'augmentation de la taille des parcelles et à l'arrachage de certaines haies ; le développement concomitant des politiques de remembrement ou d'échanges de terres (Baudin, 2001). Tous ces aspects ont à la fois : remis en cause la taille des parcelles (vers leur agrandissement) et limité les besoins en bois (perches, bois de chauffage comme bois d'œuvre), amenant ainsi à voir les linéaires de haies diminuer et la gestion et l'entretien des haies délaissés, pendant que « l'entretien des nouvelles machines accapare le temps consacré autrefois à la fabrication des ustensiles agricoles ou domestiques » (Bardel et al., 2007).

La haie commence même à être perçue comme une contrainte qui « nuit aux rendements des cultures par son ombre et ses racines » (Bardel et al., 2007), éloignant ainsi la haie des préoccupations agronomiques. Ainsi, entre 1960 et 1990, le bocage connaît un recul sans précédent qui pourra représenter entre 50 % à 80 % du linéaire de haies selon les communes (Bardel et al., 2007). Du point de vue des systèmes de production, la culture du maïs et du ray-grass fourragers se substitue largement aux prairies naturelles. Dans ce cadre, les haies sont perçues comme étant potentiellement en concurrence avec les cultures, si bien qu'elles sont souvent détruites tandis que les talus sont eux-mêmes détruits et nivelés (Bardel et al. 2007), notamment dans les zones les plus productives (et de façon plus marginale dans les fonds de vallée par exemple).

Cette transformation de la place de la haie se fait avec la reconnaissance parallèle de nouvelles fonctions, comme celle de « brise-vent », le drainage de terres en bordure de cours d'eau ou le maintien des rives (Périchon, 2005). Les arbres et la haie peuvent également, à travers leur circonscription aux abords d'exploitations, être dépourvus de tout usage économique pour se limiter à des éléments « d'esthétisation du territoire » (Périchon, 2005).

En 1941, le gouvernement de Vichy vise la réorganisation foncière et fait du remembrement une procédure administrative à caractère impératif (Boissinot et Baudry, 2022), mais les processus de remembrement vont véritablement s'accélérer avec un décret de 1955, « qui met en place des subventions pour la suppression de certains obstacles (dont les haies, talus, chemins creux) à 'l'utilisation rationnelle' des terres » (Boissinot et Baudry, 2022). Suite à cela, 15 millions d'hectares ont été remembrés depuis 1945 (pour une SAU d'environ 40 millions d'hectares en 1945 et 28 millions aujourd'hui) et le maillage des haies a régressé à un rythme de 45 000 km de linéaires de haies perdus chaque année entre 1960 et 1980 et environ 15 000 km en moins chaque année à partir des années 1980, si bien qu'il ne resterait, en France, plus que 30% des haies et arbres épars par rapport à la situation de 1900, représentant un linéaire d'environ 600 000 km

(Pointereau, 2002). « En parallèle, l'apparition du drainage dans les années 1970 contribue à ce que les prairies humides soient converties en culture. Ainsi la France a perdu plus de 3 millions d'hectares de prairies permanentes entre 1960 et 2007 et 50% des mares ont été comblées depuis 1950 » (Boissinot et Baudry, 2022).

Au final, nous pouvons dire que le mode de gestion principal de la haie pendant la période d'après-guerre jusqu'aux années 2000 a été sa suppression, permise voire favorisée par le statut du fermage et les politiques de remembrement. En effet, d'après le code rural, le statut du fermage autorise la destruction de la haie par le preneur afin de réunir plusieurs parcelles attenantes si l'opération améliore les conditions d'exploitation du fonds. « Cette destruction doit toutefois obtenir l'autorisation du bailleur qui a deux mois pour s'opposer aux travaux d'abattage à réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. La demande est tacitement acceptée à défaut de réponse. » La destruction de la haie est donc considérée comme une amélioration du fonds, indemnisable si elle est acceptée par le bailleur. Parallèlement, « si le preneur entreprend des travaux d'arrachage de haies alors que le bailleur s'y est opposé, ce dernier pourra faire valoir une détérioration de son fonds et prétendre à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Il devra alors fournir la preuve des détériorations et pourra alors faire référence à l'état des lieux d'entrée ».

Pour les haies qui restaient en place après la seconde guerre mondiale, peu d'éléments (dans les baux convenus entre propriétaires et fermiers) concernant les modalités de gestion de ces haies étaient indiqués ou faisaient l'objet de discussion.

Seules quelques rares indications de gestion pouvaient et peuvent encore apparaître dans les baux ruraux telles que : le fait que le preneur doit tailler les haies de façon régulière, entretenir également en bon état les fossés, clôtures ainsi que les chemins du bien loué ou encore couper les buissons, émonder les haies et les têtards. Parallèlement, le propriétaire ne bénéficiait de plus aucun droit sur le bois et les sous-produits issus des haies. Dans le cadre du fermage, et dans la perspective de réimplanter des haies : si cela n'est pas inscrit dans le bail initial, le preneur qui souhaite planter une haie sur la parcelle louée devra s'acquitter d'une autorisation du bailleur. Dans ce cadre, et face à la limite des cadre contractuels actuels, certains acteurs, comme l'AFAC ou d'autres acteurs visant le développement de l'agroécologie, estiment qu'il est nécessaire de reconsidérer les obligations du propriétaire et du locataire autour la gestion des haies dans le cadre du fermage ou des autres contrats de location des terres.

Notons toutefois que dans les années 1970, alors que les aménités de la haie semblent loin des préoccupations des agriculteurs comme du législateur, différents travaux menés par le CNRS, donnant lieu à un colloque en juillet 1976 et différentes communications sur les bénéfices des haies, mettent en évidence que ces dernières « régulent le climat, réduisent l'érosion, la vitesse de circulation de l'eau et sont importantes pour la faune et la flore », renforçant « la nécessité de préserver les haies lors des opérations de remembrement » (Boissinot et Baudry, 2022).

4. Période contemporaine

Dans la période contemporaine, la haie, tout comme l'arbre à travers l'agroforesterie, fait l'objet d'une forme de revalorisation, dans un mouvement qui reste, comme nous le précisions, contradictoire, dans la mesure où les linéaires de haies continuent leur baisse tendancielle. Cette revalorisation, que ce soit par des analyses, des pratiques ou des politiques publiques, met en avant son rôle potentiel par rapport à des sujets d'actualité comme l'économie de l'eau et la régulation des écoulements d'eau à l'échelle des bassins versants, la conservation des sols et la lutte contre leur érosion, la régulation du climat et les possibilités de stockage du carbone ou encore le maintien ou l'amélioration de la biodiversité et des écosystèmes.

Dans la période récente, l'année 1995 marque également la fin du droit « radical » de destruction de haies pour le remembrement de la part du preneur avec, pour la première fois, la possibilité de faire « classer » des haies dans les documents d'urbanisme, à la demande du propriétaire.

Une dizaine d'années plus tard, dans le cadre de la loi d'orientation agricole de 2006, la mise en place du bail rural à clause environnementales (BRE) ouvre la possibilité d'intégrer une clause portant sur « la création, le maintien et les modalités d'entretien des haies ». Dans le cadre d'un tel bail, l'abattage d'une haie peut, dans certains cas, être un motif de résiliation du bail. Ce bail rural ne peut toutefois être conclu qu'avec l'accord du preneur, et le bailleur ne peut être qu'une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation. Les propriétaires privés ne peuvent en faire l'usage que dans des zones circonscrites telles que les sites Natura 2000 ou certaines autres zones protégées ou pour le maintient de pratiques pré-existantes.

Créée en 2016, l'obligation réelle environnementale (ORE) est également un outil juridique que peut utiliser un propriétaire pour protéger les haies sur le long terme. Elle permet de créer une obligation durable concernant certaines pratiques sur les terres, et dans une logique transmissible aux acquéreurs successifs du bien. L'ORE passe par la signature d'un contrat entre un propriétaire de bien agricole et un cocontractant (garantissant le bon respect des pratiques environnementales inscrites dans l'ORE) qui peut être une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Un propriétaire qui loue ses terres par bail rural ne peut toutefois imposer une obligation réelle environnementale sans l'accord préalable du preneur en place. Toutefois, malgré la mise en place des deux outils juridiques que sont le BRE et l'ORE, les surfaces agricoles concernées par ces formes de contractualisation favorisant certaines pratiques environnementales restent marginales par rapport à la SAU globale française, et les haies ne font par ailleurs pas toujours l'objet d'une attention particulière dans ces contrats.

Parallèlement, avec une accélération depuis les années 2000 (Couvreur, 2009) à travers la mise en place de politiques publiques spécifiques et l'évolution du nombre de

chaudières individuelles et collectives à bois déchiqueté, la valorisation de la haie au sein des filières bois-énergie a permis, dans certains cas, de répondre à des enjeux multiples : lutter contre la perte de linéaires de haies et favoriser une gestion durable des haies, tout en permettant à certains agriculteurs de bénéficier de compléments de revenus. Ainsi, « la meilleure protection du bocage passe certainement par la valeur économique qui pourra lui être (re)donnée » (Moret et al., 2019), à travers un cadre juridique et économique qu'il reste encore en partie à construire.

5. Tableau récapitulatif de la valeur de la haie selon les périodes historiques et des effets induits dans la relation bailleur / preneur à son sujet

PÉRIODE	Période Médiévale	De la révolution au début du XXe siècle	Période postérieure à la 2nde Guerre Mondiale	Aujourd'hui
Grands marqueurs	Forte baisse des superficies boisées	Fin progressive des communs (ex : communaux et sectionnaux) / fin de la vaine pâture et plus globalement des droits multiples sur le sol / augmentation des superficies boisées	Forte évolution de la consommation de viande et de produits animaux / forte baisse des prairies naturelles / fort recul du linéaire de haies / maintien de l'augmentation des superficies boisées / forte augmentation démographique	Stagnation de l'augm. des superficies boisées / plus faible augm. démog.
Fonctions de la haie	Délimitation du domaine seigneuriale et de certains chemins / prairies & vignes	Délimitation de la propriété (Aubépine / Saule) Enclos des animaux / protection contre vols Micro-climats pour les cultures / abris animaux / production de bois Lutte érosion (via les haies + réseaux de fossés)	→ Fonction clôture remplacée par les barbelés + clôtures électriques / machines & augmentation parcelles Brise-vent / maintien biodiversité / lutte érosion / abris animaux	Idem + Dvpmt filière bois-énergie / stockage CO2
Usages du bois & des	Pas de recherches effectuées sur cet aspect dans	Bois de chauffage et de cuisson / fagotage Bois d'œuvre	→ Bois de chauffage en partie remplacé par fuel et électricité / outils remplacés par produits manufacturés	Bois d'œuvre : léger dvpmt de la filière « bois de construction »

sous-produits	le cadre du présent document	Poteaux de clôtures / outils & ustensiles Chaume pour le revêtement des toits Compléments de fourrage pour les animaux Fruits et plantes médicinales	Baisse main d'œuvre pour entretien arbres Bois d'œuvre Bois de chauffage (plus marginalement) Poteaux de clôtures	Léger dvpmt du bois de chauffage et des filières bois-énergie
Essences / gestion	Pas de recherches effectuées sur cet aspect dans le cadre du présent document	Chêne, hêtre et châtaignier pour bois d'œuvre / plancher Épine noire pour balais, fagots, liqueur, protection Fruitiers pour la confection des outils Taillis pour produire perches et bois de chauffage Futaie pour le bois d'œuvre	Maintien chêne (bois d'œuvre) et châtaignier (de bois pour les outils/chauffage à "brise-vent") / noisetier davantage autour des sièges que dans champs Épine noire (comme aubépine, sureau) vu comme contraintes d'entretien	Idem
Relation propriétaire / preneur	Preneurs ont un droit sur moitié des branchages + droits collectifs sur les bois	Propriétaire reçoit du bois de son fermier // Bois de taillis pour le fermier et futaie / hautes tiges des baliveaux pour le propriétaire // Fermier remplace arbres morts & haies NB : droit de préemption de la Marine sur les arbres de futaie	Peu de droits particuliers du côté du bailleur (propriétaire ne peut plus bénéficier des « fruits » de la haie »), des indications de gestion simplifiées concernant la gestion de la haie pour le preneur et un fort « droit à détruire » la haie dans le cadre du fermage	Mise en place du BRE en 1999 et des ORE en 2006

PÉRIODE	XIXe siècle	Post-seconde guerre
Droits/devoirs propriétaire	Droits : droits de récupérer le bois d'œuvre / chauffage des arbres de haute futaie (troncs de plus de quinze ans et/ou arbres de haut jet réservés aux propriétaire) // droits de déterminer les modalités d'émondage des arbres têtards (périodicité, utilisation du bois…) // peut exiger qu'une certaine quantité de bois lui soit transportée ainsi que des fruits et/ou autres sous-produits de la haie	Peu de droits et de devoirs du propriétaire sur les haies. Le bailleur peut toutefois s'opposer à l'arrachage de haies par son preneur (tenu de l'informer).
Droits/devoirs preneur	Devoirs : remplacer les arbres qui meurent // remplacer les haies vives // doit supprimer les ronces selon certains prescriptions // doit laisser pousser les baliveaux pour renouveler les arbres de haute futaie // respect de clause sur la taille des arbres (hauteur, épaisseur, etc.) et la densité des plantations // entretien et curage des fossés Droits : droit de récupérer le bois du taillis (baliveaux non conservés), les cépées (rejets de grosses souches), les arbustes buissonnant et certaines branches du bois de futaie (ex : branches d'une ragosse mais pas d'un arbre de haut jet) + droit informel à abattre une ragosse de temps en temps pour des bûches	Devoirs (dans certains cas, lorsque cela est mentionné dans le bail) : tailler régulièrement les haies, entretenir en bon état les fossés, les haies et clôtures ainsi que les chemins du bien loué ou encore couper les buissons, émonder les haies et les têtards. → Dans le cas d'un BRE ou d'une ORE : les obligations de gestion/maintien de haies peuvent être plus précises. Droits : droits de bénéficier de l'usage du bois et possibilité de détruire les haies

III. Comment considérer la haie sur un fonds loué ? Analyse juridique

Nous focaliserons dans cette partie notre analyse sur les questions d'ordre juridique qui se posent quand des haies sont présentes ou implantées sur un fonds loué.

- Quels sont les droits et les obligations du propriétaire et du locataire ? Peuvent-ils être équilibrés à travers le contrat de location ?
- Peut-on contraindre un locataire à préserver les haies et leur bon état sur le fonds loué sans enfreindre sa liberté d'exploitation ?
- Est-ce que la détérioration ou la destruction de haies entraîne une rupture de bail ?
- Quel serait le contrat de location le plus adapté pour mieux considérer les haies ?
- Comment décrire précisément une haie dans le cadre de diagnostics d'état des lieux d'entrée et de sortie de bail ? Est-ce que le Plan de gestion durable des haies (PGDH) peut-être un outil ?
- Quels dispositifs et méthode de calcul mettre en place pour indemniser/dédommager le locataire pour le bon état ou l'amélioration de l'état des haies en sortie de bail ?
- Comment donner une valeur monétaire à la haie implantée et gérée durablement sur le fonds loué ? Y a-t-il accroissement de la valeur d'une haie existante et bien gérée par le locataire ? Comment calculer l'indemnité due au preneur sortant pour amélioration du fonds loué ?

Nous nous contentons d'analyser les problématiques juridiques relatives aux relations bailleur-preneur sur le fonds loué. Dans la pratique, même si le propriétaire et le fermier se mettent d'accord, d'autres contraintes existent :

- Des contraintes par rapport au propriétaire du fonds voisin :
    - Réglementation relative à la mitoyenneté,
    - Servitude de recul des plantations,
    - Servitude d'élagage,
    - Trouble anormal de voisinage,
    - Chemins d'exploitation.
- Des contraintes liées à des intérêts publics :
    - Liberté de circulation humaine : chemins ruraux, routes, cours d'eau ;
    - Liberté de circulation des ressources : gaz, électricité, ligne téléphonique.

Cette réflexion se veut être un outil exploratoire support d'interrogation et de réflexion. Elle pose le cadre juridique existant dans le Code rural et le Code civil au sujet de la haie dans le bail. Que l'on considère la haie comme une « plantation », sous-entendue « plantation productive » ou comme « amélioration culturale » dans les textes juridiques, le droit rural se heurte à des angles morts que cette note veut mettre en lumière. Des pistes seront proposées pour commencer à poser des

premiers jalons afin de reconsidérer la haie dans le bail. Elles pourront être approfondies dans un second temps, à la suite de ce premier travail d'état des lieux de l'existant.

Cette partie de l'étude se décompose en 3 sections :

- La première questionne la considération de la haie dans le bail rural soumis au statut du fermage.
- La deuxième explore le sort des plantations et de la gestion durable dans d'autres types de conventions contractuelles.
- La troisième s'intéresse à des pistes de réflexions autour de la valorisation économique des haies. Considérer les haies dans le régime général du bail rural soumis au statut du fermage

L'article L. 411-1 du Code rural dispose que toute mise à disposition, à titre onéreux, d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole est régie par le statut du fermage, à l'exclusion des cas énumérés à l'article L. 411-2 (notamment les conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens soumis au régime forestier).

Dans le droit actuel, les haies font partie des baux ruraux soumis au statut du fermage puisque rien ne semble les exclure dans l'article L. 411-2 du Code rural. Cependant, certaines règles applicables au statut du fermage en matière de plantations se révèlent inadaptées aux haies. En effet, le statut du fermage réglemente la réalisation et l'entretien des « plantations pérennes » sans plus de précision, en-entendant une fonction « productive agricole » de ces plantations.

Dans cette première partie, nous décrypterons les règles en vigueur en matière de plantations dans le bail rural soumis au statut du fermage, nous questionnerons leur cohérence au regard des plantations de haies et nous proposerons quelques modifications dans le Code rural qui pourraient être envisagées.

1. Plantation existante ou création ?

Différentes questions juridiques se posent en considérant d'une part les haies déjà plantées sur le fonds loué et d'autre part des haies plantées au cours du contrat de location.

A. HAIE DEJA PLANTEE SUR LE FONDS A LA CONCLUSION DU BAIL

i. État des lieux

L'article L. 411-4 du Code rural précise qu'un état des lieux d'entrée est réalisé dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il est établi contradictoirement et à frais commun. Passé ce délai, si l'état des lieux n'est pas rédigé, l'une des parties peut entreprendre un état des lieux et le notifier à l'autre partie par lettre recommandée. Cette dernière disposera alors de deux mois pour apporter ses observations et pour l'accepter. Si elle ne se manifeste pas, le silence gardé vaut accord et l'état des lieux devient définitif.

Principe. L'état des lieux est par principe obligatoire.

Utilité. L'état des lieux constate l'état de la propriété. Il permet d'apporter la preuve des améliorations en fin de bail ou encore de justifier une demande de résiliation pour mauvais entretien. En outre, il est important de noter que l'état des lieux ne peut intégrer des recommandations.

Conséquences de l'absence d'état des lieux. En l'absence d'état des lieux, le preneur est censé avoir reçu les bâtiments loués en bon état et doit les rendre comme tels. Par contre, s'agissant des parcelles de terre, le bailleur doit fournir la preuve des détériorations qu'il invoque[1]. Malgré tout, sans état des lieux, le preneur aura plus de difficultés à prétendre à une indemnisation en fin de bail, car la preuve des améliorations sera d'autant plus compliquée à établir[2].

Contenu. L'état des lieux constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Une description des haies présentes sur les parcelles aura toute son importance (essence, ancienneté des plantations, surface linéaire implantée, fonctionnalité écologique…) afin de pouvoir témoigner d'une amélioration ou d'une détérioration.

L'état des lieux du bail en matière de haies pourrait être à l'image de l'état des lieux effectué dans le cadre d'un Plan de gestion durable de la haie (PGDH)[3]

---

[1] Cass. 3ème Civ. 20 juillet 1993 ; n° 91-19.723

[2] CA Orléans, 11 juin 2008 ; n°2008-370898

[3] Plan de gestion durable des haies (PGDH) https://afac-agroforesteries.fr/plan-de-gestion-durable-des-haies-pgdh/

Par contre, on ne pourrait imaginer inclure dans cet état des lieux, les recommandations en matière de gestion ciblées par tronçons et années qui s'inscrivent dans le PGDH. En effet, ceci pourrait venir en contradiction avec l'obligation du bailleur de faire jouir paisiblement le preneur du fonds loué (Art. 1719-3 du Code civil).

ii. Engagement d'entretien du fonds loué

Selon l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales :

1. User de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par bail,
2. Payer le prix du bail aux termes convenus.

Par ailleurs, l'article L. 415-4 du Code rural précise que « les réparations locatives ou de menu entretien » sont à la charge du preneur ; à condition qu'elles ne soient occasionnées ni par la vétusté, ni par un vice de construction, ni par un cas de force majeur. La jurisprudence a depuis longtemps reconnu que l'entretien des clôtures, haies et fossés était une dépense locative.

L'étendue de l'obligation s'apprécie en fonction de l'état du bien lors de l'entrée en jouissance, d'où l'importance de l'état des lieux d'entrée. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu les biens en bon état de réparation locative et doit les rendre tels, sauf preuve contraire (art. 1731 du Code civil).

Toutefois, d'après la jurisprudence, en l'absence d'état des lieux, un bailleur ne peut exiger un paiement du locataire afin de couvrir les frais de remise en état des clôtures et des parcelles abîmées dès lors qu'il n'apporte pas la preuve d'un mauvais entretien des terres imputables au preneur[4].

B. IMPLANTATION D'UNE HAIE SUR LE FONDS LOUE AU COURS DU BAIL

Le propriétaire ne peut pas troubler la jouissance du fermier sur les terres données à bail. L'article 1723 du Code civil prévoit que le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée pendant la durée du bail. Le bailleur ne peut donc pas décider de manière unilatérale de planter des haies sur son fonds, ou bien de les arracher, sans l'accord express du fermier en place.

Sauf convention contraire, l'initiative de plantation appartient au preneur. Cependant, les travaux de plantations du fermier sont soumis à l'autorisation du bailleur.

[4] Cour d'appel de Chambéry, 25 septembre 2005, n°2005-284836

i. Autorisation préalable du bailleur

Si ce n'est pas inscrit dans le bail initial, le preneur qui souhaite planter une haie sur la parcelle louée, devra s'acquitter d'une autorisation du bailleur, peu importe que la haie soit considérée comme un moyen cultural en vertu de l'article L. 411-29 du Code rural ou d'une amélioration culturale en vertu de l'article L. 411-73 du même code.

Ses deux notions juridiques diffèrent quant à :

- La forme de la demande d'autorisation adressée au bailleur,
- La forme de recours auprès du Tribunal paritaire des baux ruraux,
- Le droit ou non à indemnité en sortie de bail.

Ces différentes sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

	La haie comme « moyen cultural »	La haie comme « amélioration culturale »
	L. 411-29 CRPM	L. 411-73 CRPM
Extrait des articles du Code rural	« … le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail »	I.- Les travaux d'amélioration, non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés qu'en observant, selon le cas, l'une des procédures suivantes : […]
Demande d'autorisation adressée au bailleur	Soit amiable Soit LRAR[5] avec description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre, un mois avant le début des travaux	L'accord doit être antérieur au commencement des travaux Notification des travaux adressée au bailleur 2 mois avant le début des travaux
Recours au Tribunal paritaire des baux ruraux	Si le bailleur estime que les travaux engendrent une dégradation du fonds, il a 15 jours pour saisir le TPBR.	En cas de refus du bailleur, ou à défaut de réponse dans les 2 mois, les travaux de plantation peuvent être autorisés par le TPBR, qui aura été sollicité par le preneur.
Réalisation des travaux	Si aucune opposition n'est formulée par le bailleur. Ou si le TPBR n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.	Par le preneur, autorisé par le bailleur ou le TPBR ; Ou par le bailleur qui décide de les exécuter à ses frais dans un délai en accord avec le preneur.

[5] Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Indemnités en sortie de bail	Pas d'indemnité en sortie de bail, sauf si une convention entre les parties la prévoit.	Les améliorations culturales doivent être autorisées par le bailleur après notification de la proposition du preneur pour donner lieu à indemnisation.

Remarques :

Dans une situation conflictuelle, le preneur peut certes obtenir une autorisation judiciaire pour mener à bien son projet de plantation, mais il ne pourra pas contraindre le bailleur à renoncer à l'accession immédiate des plantations, qui est un droit dont il dispose et dont il est le seul à être en mesure d'y renoncer.

L'article L. 411-29 ne s'applique que lorsque les nouveaux moyens culturaux mis en œuvre ne sont pas prévus dans le bail. L'insertion d'une clause mentionnant les travaux de plantation de haie dans le bail permet à la fois de retrouver l'indemnité due au preneur sortant et de ne pas avoir à demander une nouvelle autorisation au bailleur pour effectuer les travaux de plantation.

ii. Droit d'accession à la propriété

Par principe, les arbres plantés sont attachés au fonds loué et appartiennent à son propriétaire, c'est ce que le Code civil appelle le « droit d'accession[6] ». Le principe général de l'accession implique que « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire[7] » et que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous[8]». Ainsi, les constructions, plantations et ouvrages d'un terrain sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, sauf si le contraire n'est prouvé[9].

Alors que la définition du droit de l'accession est relativement simple, la complexité est de savoir à quel moment le droit d'accession s'applique lorsque le fonds est mis à disposition. S'agit-il d'une accession immédiate au fur et à mesure que les plantations sont effectuées ou est-il question d'une accession différée en fin de bail ?

La jurisprudence a depuis longtemps reconnu l'accession du bailleur en fin de bail pour les constructions édifiées sur un terrain donné à bail. L'accession des plantations était jusqu'à présent traité différemment, notamment en matière de plantations viticoles[10]. Ces dernières ont longtemps été considérées comme accédant à la propriété du bailleur au fur et à mesure des plantations. Cette

[6] Article 546 du Code civil.

[7] Article 551 du Code civil.

[8] Article 552 du Code civil.

[9] Article 553 du Code civil.

[10] Cass. 3e civ., 10 nov. 1999, n° 97-22.503.

décision semblait avoir été retenue pour éviter que le preneur n'arrache la vigne systématiquement en fin de bail afin de récupérer les droits de replantation.

Mais dans un arrêt du 23 novembre 2017, la Cour de cassation a pris une position différente en reconnaissant l'accession à la propriété des plantations par le bailleur au moment du renouvellement du bail[11]. Ainsi, la jurisprudence unifie l'application du régime de l'accession différée pour tous les aménagements immobiliers mentionnés par le Code civil[12] qui vise les « plantations, constructions et ouvrages ».

Le principe de l'accession immédiate n'étant pas d'ordre public, et la notion d'accession différée étant jurisprudentielle, il est souhaitable que les parties s'accordent par convention sur le sort des plantations pendant le bail. Deux types de clauses peuvent s'envisager dans un bail rural[13] :

Une clause d'accession différée : le bailleur renonce à son droit d'accession pendant la durée du bail, et diffère ce droit en fin de bail. La clause précise alors que les plantations restent la propriété du preneur pendant la durée du contrat et que les arbres peuvent-être exploités.

Une double clause par laquelle le preneur est autorisé à couper les arbres en fin de bail et le propriétaire renonce à l'accession.

La répartition des frais de plantation peut également être librement aménagée par le fermier et le bailleur par convention.

Derrière la question du droit de propriété des haies plantée se cache celle de leur gestion.

---

[11] Cass. 3e civ. 23 nov. 2017, n°16-16.815, JurisData n°2017-023612.

[12] Articles 553 à 555 du Code civil.

[13] P. Balny, D. Domallain, M. de Galbert, Promotion des systèmes agroforestiers : *Propositions pour un plan d'actions en faveur de l'arbre et de la haie associés aux productions agricoles*, CGAAER, février 2015, p. 52 (Annexe 3 : Note de Saf Agr'Idées – Obstacles juridiques au développement de l'agroforesterie).

2. Considérer la haie au cours du bail

A. DE L'ENTRETIEN, A LA GESTION OU A LA DESTRUCTION

Les haies connaissent un déclin, les nouvelles plantations ne compensent pas les disparitions annuelles des haies[14]. Les causes principales sont :

- Le vieillissement des haies : ce patrimoine végétal n'est pas toujours renouvelé par les agriculteurs qui abandonnent la gestion de leurs haies par manque de main d'œuvre, mais aussi parce que les haies apparaissent contraignantes et non rémunératrices.
- Les mauvaises pratiques d'entretien : pour gagner du temps et limiter la place de la haie sur les champs, les agriculteurs sont passés d'une gestion manuelle sylvicole à une gestion mécanique dégradante. Excessive et non sélective, elle change la physionomie des haies, tondues « au carré » ou réduite à un « mur végétal » d'un mètre d'épaisseur. Cette gestion inadaptée affaiblit la structure de la haie et empêche sa régénération. De plus, en mauvais état écologique, ces haies ne peuvent plus remplir toutes les fonctions écosystémiques.

Il est donc nécessaire de reconsidérer la gestion des haies, notamment quand celles-ci se retrouvent dans un contrat de location et de s'accorder sur ce qui relève des obligations du propriétaire et celles du locataire.

i. D'une obligation d'entretien vers une obligation de gestion

« Grosses réparations » et « réparations locatives » en termes de plantations

En présence de haies appartenant au bailleur, la charge de leur entretien est répartie entre celui-ci et le preneur.

Le fermier doit prendre en charge les « réparations locatives ». Elles peuvent comprendre les travaux réguliers de taille et élagage des haies, l'échenillage et le remplacement éventuel d'une certaine proportion des pieds manquants (généralement compris entre 5 et 10%)[15].

Les baux ruraux type peuvent aider à la détermination de cette obligation d'entretien, mais ils restent souvent imprécis :

- « Les haies devront être taillées régulièrement [par le preneur] »[16]

---

[14] AFAC-Agroforesterie, Propositions pour une PAC qui favorise le maintien, la gestion durable et le développement de l'arbre et de la haie, juillet 2020.

[15] Guide juridique des haies du Perche (PNR du Perche, 2013, https://www.parc-naturel-perche.fr/brochure/guide-juridique-des-haies

[16] Arrêté n°2049 du 28-10-1999, Bail type départemental d'Eure-et-Loir.

- « Les preneurs entretiendront en bon état les fossés, les haies et clôtures, ainsi que les chemins et issues du bien loué »[17]
- « Les preneurs devront couper les buissons, émonder les haies et les têtards, notamment en respectant les règles imposées pour le surplomb des réseaux aériens… »[18]
-

Parfois, le bail rural type peut faire référence à des réglementations en vigueur :

« Le preneur peut faire disparaître une haie (conformément à l'article L. 411-28 du Code rural), en respectant toutefois les dispositions en vigueur au titre des autres réglementations, notamment l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), les règles d'urbanisme et les Schémas d'aménagement de gestion de l'eau (SAGE). »[19]

Pour aller au-delà des travaux d'entretien de la haie et se projeter sur une vision à plus long terme de gestion de la haie, le locataire pourrait choisir de suivre un Plan de gestion durable des haies (PGDH) 20. Ce diagnostic initial aide les exploitants à mettre en place une planification de la gestion durable des haies sur leurs exploitations afin de garantir leur pérennité voire de les améliorer.

Harmonisations à prévoir en termes de :	**Plan de gestion durable des haies**	**Bail rural**
Durée du contrat	Cycle de gestion de la haie (une quinzaine d'année)	9 ans, renouvelable 18 ans, renouvelable
Objet du contrat	Forestière (bois énergie) Préservation environnementale (lutte contre érosion, réservoir d'auxiliaires…) Intérêts agronomiques (moyens culturaux)	Exploitation agricole

[17] Arrêté du 12 novembre 2009 de la Préfecture de l'Orne, Statut du fermage – Contrat type de bail à ferme.

[18] Contrat type de bail à ferme pour le département des Deux-Sèvres https://www.deux-sevres.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foncier-agricole/Fermage-et-baux-ruraux

[19] Arrêté du 30 juin 2021 relatif à l'application du statut du fermage dans le département des Côtes-d'Armor.

[20] https://afac-agroforesteries.fr/plan-de-gestion-durable-des-haies-pgdh/

Les « grosses réparations » sont quant à elles à la charge du bailleur. Il a l'obligation de garantir la permanence et la qualité des plantations pérennes sur les terres données à bail. L'obligation de remplacement d'une haie ne vaut pour le bailleur que si sa suppression par le preneur intervient avec son agrément, alors que cette action était prohibée par le zonage local (en particulier le PLU, ou les contraintes liées au classement des parcelles par l'intercommunalité en raison de la gestion de la ressource en eau).

La Commission consultative des baux ruraux a en charge de déterminer l'étendue et les modalités de cette obligation[21]. Ainsi L'obligation de remplacement d'une haie ne vaut aujourd'hui pour le bailleur que si sa suppression par le preneur intervient avec son agrément, alors que cette action était prohibée par le zonage local (en particulier le PLU, ou les contraintes liées au classement des parcelles par l'intercommunalité en raison de la gestion de la ressource en eau).

En outre, la Commission a la possibilité d'homologuer des usages locaux par rapport aux modalités de cette obligation. Il peut s'agir par exemple d'un taux de pieds manquant à partir duquel l'obligation du bailleur est « enclenchée », ou bien de prévoir que la main d'œuvre reste à la charge du preneur. Toutefois, « le preneur n'est pas tenu de remplacer les manquants existants en début de bail et notés dans l'état des lieux »[22].

En ce qui concerne les vignes, le bailleur peut être tenu de remplacer la plantation lorsque la production moyenne passe en dessous d'un seuil donné pendant un certain nombre de vendanges.

Le juge de première instance a estimé que le contrat type applicable dans le département de l'Aude, se basant sur l'avis de la Commission consultative paritaire des baux ruraux du 29 septembre 1988, permettait de déroger à l'obligation du bailleur, en prévoyant en échange de l'engagement de restructuration à la charge du preneur, une modulation du fermage. Ainsi, en contrepartie de sa participation en main-d'œuvre, le preneur a été déchargé du loyer des parcelles [de vignes] en cours de renouvellement, à compter de l'arrachage et jusqu'à la cinquième année incluse après replantation.

[21] Article L.415-8 du Code rural

[22] Visa de la Commission consultative paritaire des baux ruraux dans le département de l'Aude, séance du 29 septembre 1988.

Pourrait-on imaginer que le bailleur serait tenu de remplacer une haie ? Ceci pourrait peut-être s'envisager si une haie était ravagée par une maladie ou des animaux par exemple. Mais ce serait plus difficilement concevable en fonction de l'âge des plantations. En effet, à la différence d'un verger ou d'une vigne qui deviendrait « improductive » au bout d'un certain temps, la « valeur productive » de la haie a plutôt tendance, sous réserve d'une bonne gestion et à l'exclusion de conditions bioclimatiques défavorables, à augmenter avec le temps (augmentation de la quantité de bois de chauffe produite par exemple).

ii. L'exploitation de la biomasse des haies serait-elle caractérisable comme une activité agricole ?

La question se pose à juste titre car au regard du développement de la filière bois-énergie, il est important de savoir si un fermier peut librement exploiter la biomasse issue de la taille des haies sans risque de se faire disqualifier son bail rural au motif qu'il y exercerait une activité non agricole.

1. L'exploitation des bois de taille de la haie pourrait apparaître telle une activité forestière sur la forme. En effet le Code rural considère l'exploitation des arbres tels que les vignes et vergers, que l'on pourrait qualifier de « plantations productives », mais la haie ne semble être considérée que par « sa valeur environnementale » dans le Code rural.
2. Toutefois, en se basant sur le fonds de la définition de l'activité agricole au sens juridique du terme (L. 311-1 Code rural), l'exploitation des bois de taille de la haie semblerait pleinement répondre à cette définition.
    1. Rappel de la définition première de l'activité agricole. « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ».
    2. Quatre critères cumulatifs seraient donc nécessaires pour répondre à cette définition.
        1. Maîtrise. L'agriculteur intervient directement (ou indirectement) sur la culture, il en a l'entière responsabilité.
        2. Exploitation. Derrière cette notion se cache le caractère « économique » de l'activité.
        3. Cycle biologique de caractère végétal. L'arbre est bien un végétal, et il y a accroissement du végétal au cours du contrat.

Une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. La coupe du petit bois de la haie est bien une étape nécessaire pour sa bonne croissance et son

épanouissement. Bien que le cycle de récolte d'une haie se planifiera sur 10, 15, 20 ou 30 ans ; à l'échelle d'une exploitation agricole, le fermier pourra être amené à sortir du bois tous les ans en planifiant une rotation sur l'ensemble des haies présentes.

iii. Existence d'un droit de détruire la haie dans le statut du fermage

Le statut du fermage autorise toujours la destruction de la haie par le preneur afin de réunir plusieurs parcelles attenantes, à condition que l'opération améliore les conditions d'exploitation du fonds[23].

Cette destruction doit toutefois obtenir l'autorisation du bailleur qui a deux mois pour s'opposer aux travaux d'abattage à réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. La demande est tacitement acceptée à défaut de réponse.

La destruction de la haie est considérée comme une amélioration du fonds, indemnisable si elle est acceptée par le bailleur. L'absence d'accord du bailleur entraîne la perte du droit à indemnité du preneur sortant[24]. En effet, seuls les travaux réguliers sont indemnisables.

Si le preneur entreprend des travaux d'arrachage de haies alors que le bailleur s'y est opposé, ce dernier pourra faire valoir une détérioration de son fonds et prétendre à une indemnité égale au montant du préjudice subi[25]. Il devra alors fournir la preuve des détériorations et pourra alors faire référence à l'état des lieux d'entrée.

L'article L. 411-28 semble désormais désuet par rapport à tous les programmes de plantations de haies qui se mettent en place partout en France, subventionnés par de l'argent publique, et les réglementations qui viennent désormais protéger les haies. Ne serait-ce pas pertinent d'abroger cet article ?

[23] Article L. 411-28 du Code rural.

[24] Article L. 411-71 du Code rural.

[25] Article L. 411-72 du Code rural.

iv. Des contraintes réglementaires au droit de destruction de la haie par le fermier autorisé par son bailleur

Plusieurs dispositifs réglementaires existent pour s'opposer au droit privé de destruction des haies.

A titre d'exemple, en présence d'un arrêté de biotope protégeant les haies, l'autorisation des travaux d'abattage délivrée par le bailleur restera sans effet[26]. De même, le Plan local d'urbanisme peut classer une haie en tant qu'espace boisé classé. Une fois classé, cet espace ne peut plus subir de changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation de la protection du boisement. Toutefois, cette protection est assez faible car les coupes et abattages des arbres dans ces espaces boisés classés doivent simplement faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Par ailleurs, le préfet peut également prononcer le classement des boisements linéaires, haies et plantations d'alignement dans le cadre d'un aménagement foncier agricole et environnemental (AFAFE)[27]. Ces boisements susceptibles de protection sont constitués d'espèces ligneuses buissonnantes et de haute tige figurant sur une liste fixée par arrêté du ministre en charge des forêts. Ils doivent avoir une surface minimale de 500 mètres carrés. La surface des haies est égale au produit de leur longueur par une largeur forfaitaire, fixée à 5 mètres quand la haie est constituée d'espèces buissonnantes et à 10 mètres pour les haies d'arbres de haute tige[28].

Cette protection ne peut être mise en œuvre que sous certaines conditions :

I. Soit lorsque des éléments ont été identifiés par la Commission communale d'aménagement foncier comme présentant un intérêt pour les « continuités écologiques et les paysages » ;
II. Soit lorsque le propriétaire en fait la demande.

Dans ce dernier cas, si les boisements séparent ou morcellent des parcelles mises à bail, la demande doit être présentée conjointement par le bailleur et le preneur.

Ces boisements bénéficient alors :

III. D'une protection quant à leur destruction qui sera soumise à autorisation du Préfet ;
IV. D'aides publiques spécifiques dans le cadre de programmes visant à réduire l'érosion des sols ;

---

[26] Article R. 411-15 et R. 411-17 du Code de l'environnement.

[27] Article L. 126-3 du Code rural.

[28] Article. R. 126-15 du Code rural

V. D'une exonération de la taxe relative au foncier non-bâti.

Ils peuvent donner lieu à la passation d'un « contrat d'entretien » avec le propriétaire ou le preneur[29].

Le fait de détruire sans autorisation ces boisements, haies et plantation d'alignement classées par le Préfet est puni d'une amende de 3 750 EUR[30].

B. LES HAIES ONT-ELLES UN IMPACT SUR LE FERMAGE ?

i. Implantation de haie sur fonds loué

Le fermage ne saurait être ré-évalué sous prétexte d'une augmentation de la valeur du fonds loué avec les plantations réalisées. En effet, le statut du fermage prévoit que l'indemnisation des améliorations apportées sur le fonds par le preneur, se règle à l'expiration du bail[31], c'est à dire à l'issue de la relation contractuelle renouvellements inclus. La Cour de cassation considère d'ailleurs habituellement que l'amélioration culturale étant appréciée en fin de bail, elle ne peut être prise en compte pour fixer le prix du fermage du bail renouvelé[32].

En 2014, un revirement de jurisprudence a laissé penser que les améliorations pouvaient être prises en compte pour la fixation du fermage[33]. La décision précisait que l'arrêté des fermages aurait pu permettre de prendre en considération les améliorations dans le prix du bail si celles-ci avaient été indemnisées par le bailleur au preneur. Mais la Cour de cassation s'est repositionnée en 2017 sur une non prise en compte des améliorations du fonds loué dans la fixation du prix du bail renouvelé[34].

ii. Cas du bail rural à clause environnementale

Des clauses environnementales peuvent être insérés dans un bail rural sous certaines conditions (Cf. paragraphe II. 1. a.). La liste des clauses envisageables est précisée dans l'article R. 411-9-11-1 du Code rural, qui mentionne notamment la création, le maintien et les modalités d'entretien des haies.

Lorsque le bail rural comprend une clause environnementale, le fermage peut être réduit puisqu'il n'est plus soumis aux minima arrêtés par l'autorité administrative[35].

---

[29] Article L. 126-3 du Code rural

[30] Article L. 126-4 du Code rural.

[31] Article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime.

[32] Cass. soc., 18 oct. 1962 : Bull. civ. IV, n°734.

[33] Cass. 3e civ. 3 juin 2014, n°13-15 .564 JurisData n°2014-012172.

[34] Cass. 3e civ. 6 juillet 2017, n°16-15.607.

[35] Article L. 411-11 du Code rural

3. Considérer la haie en fin de bail

A. MOTIF DE RESILIATION DU BAIL POUR DESTRUCTION OU MAUVAISE GESTION DE LA HAIE ?

L'article L. 411-31 du Code rural permet la résiliation du bail rural pour tout agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. La jurisprudence a retenu à plusieurs reprises que le fait de ne pas tailler les haies constituait un défaut d'entretien pouvant entraîner une demande de résiliation de bail ; « l'élargissement anormal des haies accompagné d'une extension de ronces, épines et chardons » constituant un défaut d'entretien[36].

Depuis la loi d'orientation agricole de 1999, les fermiers disposent d'une protection juridique lorsqu'ils privilégient des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et des ressources naturelles. En effet, l'article L. 411-27 du Code rural précise que « le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation du bail ».

Ainsi, en cas de litige entre un propriétaire qui considérerait qu'une haie serait devenue trop large et qu'elle serait par conséquent mal entretenue par le locataire, ce dernier pourrait se défendre en prétendant mettre en place des bonnes pratiques de gestion des haies tout en respectant la biodiversité, ce qui justifierait une coupe moins radicale. Cette interprétation restera à la libre appréciation du juge.

Par ailleurs, le bailleur ne peut pas demander la résiliation du bail du seul fait de la plantation de haies sur le fonds loué, même sans son autorisation. En effet, la plantation massive de haies sur l'exploitation, dans un dispositif de conversion en agriculture biologique par exemple, ne pourrait pas être un motif de résiliation du bail, quand bien même elle entraînerait une baisse de productivité agricole sur le fonds (diminution du tonnage de cultures céréalières sur le fonds loué) ce qui peut également dépendre selon la bibliographie actuelle de la taille de la parcelle. Le bailleur devra prouver que les haies plantées compromettent la bonne exploitation des terres s'il souhaite résilier le bail.

Si le propriétaire n'a pas donné son accord préalable à la plantation ; le fermier ne pourra prétendre à aucune indemnisation pour amélioration du fonds en sortie de bail. Par contre, si un état des lieux d'entrée atteste qu'il n'y avait pas de haie, le propriétaire pourrait exiger son arrachage à la fin du bail. Dans la pratique,

[36] CA. Poitiers, 3 mars 1987, JurisData n°044317.

l'arrachage d'une haie nécessite une demande de dérogation de destruction d'habitat d'espèce protégée auprès de la DREAL. Pour les haies répertoriées dans le cadre de la PAC, leur suppression devait faire l'objet d'une demande auprès de la DDT.

La dimension environnementale de la bonne exploitation du fonds n'étant plus ignorée par le juge ; l'abattage massif et irréversible d'une haie typique d'un paysage peut justifier la résiliation du bail. L'amélioration foncière engendrée par l'arrachage d'une haie pour regrouper des parcelles et améliorer les conditions de l'exploitation, autrefois reconnue, n'est plus si évidente. Cet argument se trouve relayé au second rang par rapport aux pertes de clôture naturelle et de contribution à la biodiversité engendrées par la disparition d'une haie[37].

L'article L. 411-31 pourrait-il être modifié en conséquence en ajoutant comme motif de résiliation du bail : l'abattage massif et irréversible de haies ?

B. DROIT A UNE INDEMNISATION POUR LES AMELIORATIONS APPORTEES PAR LE PRENEUR SORTANT ?

i. La haie vue comme une amélioration culturale

Si les plantations de haies sont considérées comme une mise en place de « moyens culturaux non prévus dans le bail » ; elles ne donneront pas droit à une indemnisation en fin de bail sauf si une clause du bail le mentionne ou si les parties se sont accordés dans une convention annexe[38].

Si les haies sont analysées comme des « améliorations culturales » et que le propriétaire était d'accord pour que le fermier réalise les plantations, alors celui-ci pourra prétendre à une indemnisation en fin de bail[39].

La plantation de haie doit-elle être considérée comme une amélioration ? Si oui, sous quelles conditions le preneur sortant pourra-t-il bénéficier d'une indemnité ?

Historiquement, les améliorations indemnisables sont celles qui engendrent une augmentation de la productivité des terres. Or au premier abord, les plantations de haies en restreignant la surface cultivable et en créant de l'ombre, pourraient être considérées comme diminuant la productivité du fonds. Cependant, la bibliographie donne une augmentation de rendement de 10 à 20% sur la surface

[37] Cass. 3e civ, 17 novembre 2021, n° 20-10.934

[38] Article L. 411-29 du Code rural

[39] Article L. 411-73 du Code rural

protégée par la haie[40]. Ainsi, la surface occupée par la haie et son influence sur les premiers rangs serait largement compensée sur le reste de la parcelle. Par ailleurs, l'amélioration à long terme de la fertilité du sol, bien qu'elle soit avérée, reste difficile à estimer car il est difficile de prouver qu'elle soit uniquement liée aux plantations agroforestières (nécessité de prendre en compte les amendements).

De plus, les haies permettent d'augmenter la séquestration du carbone sur les terres cultivées. Malgré tout, le Code rural continue de considérer que l'arrachage des haies peut être une amélioration du fonds quand elle a pour objet de réunir plusieurs parcelles[41].

Cependant, la destruction de haies est de plus en plus souvent considérée par la jurisprudence comme un agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. On pourrait donc envisager qu'a contrario, l'implantation de haies concourt à la bonne exploitation du fonds et constitue une amélioration de celui-ci. Par conséquent, le preneur pourrait ainsi prétendre à une indemnité en fin de bail.

Mais, le régime d'indemnisation des plantations prévu par le Code rural[42] ne se distingue pas selon les natures des plantations et la méthode de calcul mériterait d'être revue pour les plantations de haies. Les « plantations » mentionnées dans le Code rural, font en effet référence aux vignes et vergers. L'agroforesterie est une chose à part, mêlant production agricole et gestion forestière mais n'est que partiellement considérée par le Code rural ; bien qu'elle soit mentionnée dans la liste des clauses environnementales associable au bail rural. Par ailleurs, une plantation forestière ne constitue pas une production agricole au sens du Code rural car selon la jurisprudence[43] le cycle de production serait trop long.

En l'état actuel du Code rural, l'indemnité de sortie de bail pour le preneur ayant réalisé des plantations se calcule à partir de : « l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations[44] ». Cette méthode de calcul a été conçue pour des « plantations productives » telles que des vergers et ou des vignes. Une fois qu'elles commencent

---

[40] Rapport-6_Resphaies_Agroof_Effets-microclimatiques- 2023

[41] Article L. 411-28 du Code rural

[42] Article L. 411-71 et L. 411-73

[43] « *Le particularisme marqué de la législation forestière et la lenteur de certains rythmes de production végétale n'incitent pas à la qualifier de production agricole.* » Arrêt de la Cour de Cassation, civile 3e, 30 avril 1997

[44] Article L. 411-71 du Code rural

à entrer en production, elles s'amortissent et perdent de la valeur à mesure de leur âge qui induit une moindre production de fruits.

Si la haie est plantée d'arbres fruitiers, la méthode de calcul proposée ci-dessus par le Code rural pourrait convenir. Cependant, si elle est plantée d'arbres fournissant du bois de chauffe ou encore d'arbres d'avenir, cette évaluation n'est pas adaptée pour apprécier les améliorations apportées au fonds par le preneur[45]. En effet, ce type de plantation a plutôt tendance à prendre de la valeur au fil des années, au fur et à mesure que les arbres croissent. A noter que la valeur de la haie sera d'autant plus compliquée à évaluer en tant que plantation comprenant une diversité d'essence (arbres de haut jet, arbustes, arbres fruitiers…).

Par ailleurs, l'article L. 411-71 du Code rural cité ci-dessus, précise dans son dernier paragraphe que « la part des travaux [de plantation] dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité ». De ce fait, il doit y avoir transparence dans les subventions perçues bien qu'aujourd'hui, les programmes ne demandent pas l'autorisation écrite des propriétaires.

Adapter la méthode de calcul de l'indemnité de sortie de bail décrit dans l'article L. 411-71 du Code rural pour mieux prendre en considération la valeur de la haie plantée sur le fonds loué ? (Cf. troisième partie de la note).

Définir des barèmes adaptés et des référentiels de production en fonction des régions

ii. Comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie

L'indemnité résulte de la comparaison entre l'état du fonds lors de la conclusion du bail et cet état au terme de celui-ci. C'est l'état des lieux qui permet cette analyse. En l'absence d'état des lieux, le preneur peut toujours apporter la preuve des travaux réalisés par tous moyens[46].

Si en sortie de bail, l'état du fonds loué est meilleur que l'état des lieux d'entrée, le locataire aura permis un accroissement de la valeur du capital du propriétaire. Ainsi, en contrepartie, le preneur sortant aura droit à une indemnité.

---

[45] P. Balny, D. Domallain, M. de Galbert, Promotion des systèmes agroforestiers : *Propositions pour un plan d'actions en faveur de l'arbre et de la haie associés aux productions agricoles*, CGAAER, février 2015, p. 52 (Annexe 3 : Note de Saf agr'Idées – Obstacles juridiques au développement de l'agroforesterie).

[46] Article R. 411-15 du Code rural

Par contre, si en sortie de bail l'état des lieux révèle une dégradation du fonds loué par rapport à l'état des lieux d'entrée, le bailleur a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi[47].

iii. Transfert de l'indemnité due au preneur sortant au cessionnaire du bail

Le bail rural est par principe incessible. Cependant, le locataire peut :

- Mettre à disposition le bail[48] ou encore le céder[49] à la société d'exploitation agricole dans laquelle il est associé ;
- Céder le bail à son conjoint participant à l'exploitation ou à un de ces descendants[50].

Le preneur en place qui a réalisé les améliorations dans des conditions régulières (autorisation du bailleur) peut céder ces améliorations au cessionnaire du bail (personne physique ou morale), en même temps qu'il cède le bail qui n'a lui pas de valeur marchande. Cette cession ne rend pas exigible l'indemnité qui est due en fin de bail. Ainsi, la cession, qui peut prendre la forme d'une donation ou d'une vente, reste délicate à valoriser puisque la créance ne peut être évaluée qu'au terme de la relation contractuelle.

[47] Article L. 411-72 du Code rural

[48] Dans les conditions de l'article L. 411-37 du Code rural

[49] Dans les conditions de l'article L. 411-38 du Code rural

[50] Dans les conditions de l'article L. 411-35 du Code rural

IV. Considérer les haies dans d'autres régimes contractuels

1. Des baux ruraux particuliers

A. LE BAIL RURAL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Toute personne peut inclure des clauses environnementales dans son bail afin de maintenir des pratiques agro-environnementales ou des infrastructures écologiques existantes. Pour la création de telles infrastructures, des conditions relatives aux personnes ou aux parcelles doivent être respectées afin de pouvoir inclure des clauses environnementales dans le bail rural. Ces clauses sont listées dans la partie réglementaire du Code rural, à l'article R. 411-9-11-1. Parmi cette liste de 16 clauses environnementales, la 13ème indique la « création, le maintien et les modalités d'entretien de haies ».

Prix du bail. Lorsque de telles clauses sont insérées dans le bail, le fermage n'est pas soumis aux minima de l'arrêté préfectoral relatif au fermage. Cette diminution du prix du fermage permet dans la pratique d'indemniser la prestation à laquelle le preneur se conforme.

Ainsi, en contrepartie de l'implantation et de la gestion des haies, le fermage pourrait, dans l'absolu, être réduit. Attention cependant a la charge induite que cela peut faire reposer sur le propriétaire.

La formulation de la clause environnementale relative à la « création, maintien et modalité d'entretien des haies » ne mentionne aucun cahier des charges comme cela peut être le cas concernant la « conduite de cultures ou d'élevages suivant le cahier des charges de l'AB ». Une amélioration de cette clause pourrait reposer sur une insertion de référence au Label Haie qui spécifie ses modalités d'entretien et de gestion.[51]

Motif de résiliation. Le non-respect de l'une de ces clauses environnementales insérée dans le bail d'un commun accord entre le preneur et le bailleur est un motif de résiliation du bail. Le bailleur n'a pas à justifier de la compromission du fonds, la simple violation de la clause environnementale est un motif de résiliation. Toutefois, si le manquement du preneur trouve sa cause dans un cas de force majeure (c'est-à-dire un événement imprévisible, irrésistible et extérieur à sa volonté) ou dans l'existence de raisons sérieuses et légitimes ; le bailleur ne pourra pas résilier le bail.

Conditions pour introduire une clause environnementale dans un bail rural. Les conditions peuvent d'une part être propres aux personnes qui concluent le bail et d'autre part, propres à l'emplacement de la parcelle sur laquelle est conclu le bail.

[51] Cet aspect pourrait s'appuyer sur la possible reconnaissance de certification inséré dans l'article 38 du projet de loi pour « la souveraineté alimentaire et le renouvellement des génération » discuté en 2025

Conditions relatives aux personnes :

- les personnes de droit public, les associations agrées protection de l'environnement, les personnes morales agrées entreprise solidaire, les fondations reconnues d'utilité publiques ou les fonds de dotation peuvent insérer n'importe quelle clause environnementale dans leur bail rural.

- tout type de bailleur, sans conditions spécifique, peut insérer des clauses environnementales dans le bail afin de maintenir des pratiques agro-environnementales ou des infrastructures écologiques préexistantes, telles que les haies.

Conditions liées au zonage de la parcelle : tout type de clause environnemental peut être insérée dans un bail qui s'applique sur une parcelle soumise à un zonage environnemental : zone érosion, zone humide, servitude d'utilité publique de cours d'eau, du littoral ; parc national ou parc naturel régional (réserve naturelle et périmètre de protection) ; monument naturel ; trame verte et bleu ; zone prioritaire de biodiversité ; zone Natura 2000 et plan de prévention des risques naturels[52].

Le bail rural à clauses environnemental semble donc un outil juridique relativement bien adapté pour permettre l'implantation et le maintien des haies sur le fonds loué. En l'état actuel du droit, celui-ci permet :

Pour le locataire :

de bénéficier d'un prix du fermage réduit en contrepartie d'une bonne gestion des haies du propriétaire, si celui-ci est d'accord ;

de bénéficier de la protection du statut du fermage (durée minimale de 9 ans, automatiquement renouvelables)

Pour le propriétaire : de résilier son bail, si les clauses environnementales ne sont pas respectées, notamment celle concernant la création, le maintien et les modalités d'entretien des haies.

Pour aller plus loin.

Le texte actuel parle des « modalités d'entretien des haies » sans être plus précis. Il serait donc possible pour un propriétaire de définir ces modalités en se basant sur le « Label Haie » pour définir les modalités à mettre en place pour une bonne gestion des haies par le locataire.

Il semblerait judicieux de réaliser une analyse de l'état de la mobilisation de ce bail par des propriétaires privés et des éventuelles limites que peut rencontrer le déploiement de cet outil.

52 Article L. 411-27 du Code rural

B. LE BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL (ART. L. 418-1 ET S. CRPM)

En principe, le bail rural soumis au statut du fermage n'est pas cessible, même si la cession peut être autorisée par le bailleur ou par le Tribunal paritaire des baux ruraux dans le cadre d'une cession au conjoint participant à l'exploitation ou aux descendants du fermier en place[53].

Toutefois, une clause peut être insérée dans le bail rural pour préciser que le preneur est autorisé à céder son bail à toutes personnes et que ce bail est soumis à la réglementation qui encadre le bail cessible hors cadre familial[54].

Caractéristiques du bail cessible :

Bail à long terme. Ce bail étant de 18 ans au moins, il est obligatoirement établi devant notaire.

Fermage. Le bail est soumis au barème préfectoral du statut du fermage dont les maxima peuvent être majorés jusqu'à 50%.

Résiliation. Un seul défaut de paiement de fermage est suffisant pour caractériser un motif de résiliation de ce bail. Par ailleurs, si le bailleur adresse un congé au fermier pour ne pas renouveler le bail, il devra verser une indemnité au fermier pour le préjudice subi par le non renouvellement, à l'image de l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement d'un bail commercial.

Cession du bail. Ce bail est cessible à toute personne physique ou morale. Le bailleur n'a pas à donner son autorisation, cependant il doit être informé en respectant certaines formalités[55]. Le bailleur ne pourra s'opposer à la cession que s'il justifie d'un motif légitime auprès du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 2 mois. De plus, le bail peut être cédé moyennant une contrepartie financière tant au profit du preneur sortant (droit de chapeau) que du bailleur (pas de porte).

Introduction de clauses particulières. Des clauses peuvent être insérées dans le bail cessible hors cadre familial pour déroger à certaines règles du statut du fermage, telles que :

- Les conditions à respecter pour introduire des clauses environnementales[56] ;

---

[53] Article L. 411-35 du Code rural

[54] Article L. 418-1 et suivants du Code rural

[55] Article L. 418-4 du Code rural

[56] Dérogation à l'article L. 411-27 du Code rural (Cf. *II.1.a. Le bail rural à clauses environnementales*)

- Le droit de détruire des haies pour réunir des parcelles[57] ;
- Le droit de mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus dans le bail[58] ;
- Le droit de chasser du preneur[59] ;
- Ces clauses particulières doivent être validées par la Commission paritaire des baux ruraux.

Il est également possible d'introduire une clause de préférence au profit du bailleur en cas de cession du bail.

Droits de préemption. Le droit de préemption de la Safer est inopérant sur des terres louées via ce type de bail depuis plus de 3 ans. De plus, le droit de préemption avec révision de prix n'est pas applicable par le fermier.

En conclusion, ce bail cessible pourrait laisser croire à quelques avantages par rapport à la considération des haies.

Il permet de déroger au droit de détruire des haies dans le but de réunir des parcelles.

Sa durée de 18 ans serait compatible avec un Plan de gestion durable de la haie qui serait signée par ailleurs par l'agriculteur.

Il autorise également de monnayer le droit au bail ce qui permettrait à un preneur sortant et/ou à un bailleur de faire valoir des coûts relatifs à l'implantation et à la gestion des haies en amont de l'entrée d'un nouveau preneur à bail.

Toutefois, les deux contreparties financières qui pèsent sur le preneur, majoration du fermage et pas de porte ou droit de chapeau, risquent de ne pas rendre ce type de bail très attrayant pour le repreneur.

[57] Dérogation à l'article L. 411-28 du Code rural (Cf. I.2.a.ii. Existence d'un droit de détruire la haie dans le statut du fermage)

[58] Dérogation à l'article L. 411-29 du Code rural (Cf. I.1.b.i Autorisation préalable du bailleur)

[59] Dérogation à l'article L. 415-7 du Code rural

C. LE BAIL RURAL A LONG TERME D'AU MOINS 18 ANS (ART. L. 416-1 ET S. DU CODE RURAL)

Le bail rural à long terme, qui est soumis aux mêmes règles que le bail rural « classique » sauf en matière de durée, pourrait avoir un intérêt lorsque des haies sont présentes sur le fonds, car leur gestion sur le long terme pourrait ainsi mieux s'envisager.

Ces baux à long terme regroupent quatre baux différents :

- Le bail cessible hors cadre familial (cf. paragraphe précédent)
- Le bail à long terme classique de 18 ans au moins (art. L. 416-1 et s.) :
  - D'une durée au moins égale à 18 ans, il se renouvelle par période de 9 ans ;
  - Le fermage peut être majoré de 10-15% par rapport au fermage classique[60].
- Le bail de 25 ans (art. L. 416-3),
  - Bail à long préavis (4 ans) ;
  - Le bailleur n'a pas besoin de motiver le congé
  - Les parties au contrat peuvent convenir d'une tacite reconduction
- Le bail de carrière (art. L. 416-5),
  - Durée minimale de 25 ans,
  - Possibilité de majorer le fermage d'un pourcent par année de bail.

Pour le propriétaire, l'ensemble de ces baux lui permettent de bénéficier d'éventuels avantages fiscaux :

- Exonération partielle des droits de succession et de donation,
- Exonération totale de la taxe de publicité foncière,
- Exonération de l'impôt sur la fortune immobilière, partielle ou totale lorsque le bien est loué à un membre de sa famille qui y exerce son activité professionnelle principale.

[60] De manière indicative car la majoration des loyers de ces baux en fonction de la durée (hors bail de carrière) est fixée par le préfet sur proposition non conforme de la CCPDBR. Les proportions varient donc selon les départements dont beaucoup ne donnent pas de précisions dans leurs arrêtés de fermage.

2. Des baux superficiaires

A. DROIT DE SUPERFICIE COMME EXCEPTION À L'ACCESSION

Le droit de superficie correspond à un découpage de la propriété entre :

- d'une part, le tréfonds et le sol (qui appartiennent au « tréfoncier »),
- et d'autre part, ce qui se situe sur le sol : plantations, ouvrages et bâtiments (qui appartiennent au « superficiaire »).

Ainsi, le droit de superficie est un droit de propriété qui porte sur tout ce qui s'élève au-dessus du sol. Il dédouble la propriété en une propriété de surface et une propriété du dessous.

Le principe de l'accession immobilière veut que toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain soient présumés appartenir au propriétaire, si le contraire n'est prouvé[61]. Le caractère attractif de la propriété du sol n'est donc pas absolu. C'est cette possibilité qui autorise la dissociation qui apparaît comme une exception à l'accession.

On notera que ce droit de superficie n'a pas été prévu dans un texte légal et il s'applique à travers les décisions de la jurisprudence et les définitions apportées par la doctrine. Ainsi, différentes conventions qui permettent de déroger à l'accession.

Délimitation du droit de superficie

Dans la pratique, le droit de superficie est tout d'abord limité dans le temps. Ainsi, le fonds agricole n'est que temporairement dissocié et on évite une rupture irrémédiable de l'unité du foncier agricole. Le droit de superficie peut aussi être limité dans l'espace en ne s'appliquant que pour certaines plantations, tels certains arbres isolés par exemple. Il faut toutefois veiller à ne pas limiter les prérogatives du superficiaire qui lui sont attribuées en vertu du droit de propriété, à savoir : l'usus (le droit d'user), le fructus (le droit de récolter les fruits) et l'abusus (le droit de vendre ou encore détruire).

Le contrat : mode de constitution privilégié du droit de superficie

A travers un bail, le preneur peut se voir accorder un droit de superficie par l'intermédiaire duquel il a le droit de planter sur le fonds loué et bénéficie d'un droit de propriété sur les plantations réalisées pendant le bail. Ces baux peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique tels que le bail emphytéotique, le bail à complant ou encore le bail à domaine congéable.

---

[61] Article 553 du Code civil

B. BAIL EMPHYTEOTIQUE

Ce contrat de location longue durée (de 18 à 99 ans) constitue un mode efficace de protection des haies de l'exploitation sur le long terme. A l'origine, ce bail était un contrat de défrichement et de mise en culture. Aujourd'hui, il est souvent utilisé pour la mise en valeur de l'immeuble bâti. A travers ce contrat, il est tout à fait possible d'imaginer un programme de plantation et d'entretien des haies à grande échelle pour apporter des améliorations sur le fonds. Les parties peuvent convenir des modalités pratiques de cet effort de plantation.

Le preneur, appelé emphytéote, dispose d'un droit réel sur le fonds loué. Il est donc propriétaire des plantations réalisées pendant le bail. Mais à l'échéance du contrat, il ne peut ni détruire les plantations, ni prétendre à une indemnisation pour amélioration. Sa contrepartie financière réside dans la modicité de son loyer. Il est tenu d'apporter une amélioration au fonds loué.

Pour le bailleur, l'intérêt de conclure un tel bail est qu'il se trouve déchargé de l'entretien du fonds. Ainsi, à la fin du bail, il n'est tenu à aucune indemnité, quelles que soient les constructions ou les plantations réalisées par le preneur[62]. De plus, le locataire ne peut faire aucune opération qui entraîne une diminution de la valeur du fonds[63]. La Cour de cassation a ainsi jugé que le bailleur devait être indemnisé du préjudice subi du fait de l'arrachage des vignes par l'emphytéote[64].

Pour le preneur, les intérêts de ce contrat semblent plus limités, bien que le loyer d'un bail emphytéotique, appelé « canon », soit souvent une somme modique. Il est en effet compensé par une obligation contractuelle de construire ou de planter, ce qui augmente la valeur du patrimoine foncier du bailleur. Mais cette modicité du prix n'est pas un élément légal du bail emphytéotique et la Cour de cassation a admis que le canon pouvait excéder le montant de l'arrêté des fermages[65].

Cependant, le droit d'accession dont dispose le locataire pendant toute la durée du bail[66] est un avantage pour ce dernier. En effet, l'emphytéote dispose d'un droit de propriété sur les plantations qu'il effectue et il peut aliéner ou arracher les plantations qu'il réalise notamment dans l'optique de reprise de droits de plantation de vignes en fin de bail. Par ailleurs, toute clause du bail interdisant au preneur d'entreprendre des travaux sans autorisation du bailleur remet en cause le caractère emphytéotique du bail[67].

---

[62] Article L. 451-7, 2 du Code rural

[63] L. 451-7,1 du Code rural

[64] Cass. Civ 3e, 5 décembre 2001, Bull. Civ. III, n°142

[65] Cass. Civ 3e, 15 mai 1970

[66] Article L. 451-10 du Code rural

[67] Cass. 3e civ. 14 nov. 2002, n°01-13.904 : Bull. Civ. III, n°223.

Le bail emphytéotique pourrait donc être une convention intéressante pour des terres sur lesquelles des haies seraient à planter.

Il permet tout d'abord de se projeter sur le long terme.

Ensuite, le propriétaire, fait peser l'amélioration du fonds loué sur le preneur sans qu'il ne soit tenu à l'indemniser en sortie de bail.

Quant au preneur, il est libre d'entreprendre tous travaux d'amélioration et son loyer se trouve réduit à une valeur modique.

C. BAIL A COMPLANT

Le bail à complant[68] s'applique spécifiquement aux vignobles, il est exclu du statut du fermage. Des règles ont d'ailleurs été codifiées pour pouvoir s'en affranchir[69].

Le bail à complant est un contrat au terme duquel le bailleur cède au preneur, appelé colon ou complanteur, la jouissance d'un terrain, à la charge d'y planter des vignes ou de continuer la culture si la vigne est déjà plantée, et moyennant l'obligation de donner chaque année au bailleur une portion déterminée de la récolte. Il s'agit d'un bail de terres à vigne sur lesquelles le locataire va planter et rester propriétaire de sa plantation. Le complanteur bénéficie d'un droit de superficie sur les plantations pendant toute la durée du bail.

Les deux parties se mettent d'accord sur la date de replantation de la vigne, en cas de désaccord une procédure d'arbitrage est mise en place avec le Préfet. Le délai accordé pour la reconstitution de la vigne est de quatre ans. De même, la reconstitution de la vigne est faite avec des cépages choisis d'un commun accord. La replantation est faite aux frais du complanteur qui ne versera pas de redevance jusqu'à l'entrée en production de la vigne[70]. Dans le bail à complant, le preneur est tenu d'une obligation de cultiver avec soin et diligence. En effet, le contrat peut préciser les mesures à prendre et les travaux à effectuer.

Ce bail, comme pour le bail emphytéotique, mais à la différence du bail à domaine congéable, autorise les cessions et sous-locations. Le complanteur peut ainsi céder ses vignes, même si, sauf cession familiale, le propriétaire du fonds dispose d'un droit de préemption sur les plantations[71].

---

[68] Articles L. 441-1 et suivants du Code rural

[69] Article L.441-4 du Code rural

[70] Article L.441-2 du Code rural

[71] Article L.441-9 du Code rural

Pourrait-on imagine un « bail à complant spécifique haies » ?

Ceci semble compliqué à premier abord, notamment à cause de la nature mixte des parcelles sur lesquelles des haies sont plantée. En effet, en règle générale, les haies sont concomitantes à des cultures ou élevages qui représentent la production agricole principale du preneur. Il apparaît donc difficile d'imaginer un loyer payé avec une portion de la récolte des haies, ou encore une absence de loyer tant que les haies ne sont pas productives.

Nous pourrions imaginer scinder les terres louées en une partie « agricole » mise à bail rural et une partie « haie à planter » louée via un « bail à complant spécifique haie ». Cette dernière ne nécessiterait pas de loyer tant que les haies ne seraient pas « productives ». Nous serions alors amenés à définir l'entrée en production d'une haie. Et le loyer de ces parcelles se réglerait avec une partie des « récoltes de la haie ».

D. BAIL A DOMAINE CONGEABLE

Le bail à domaine congéable dissocie la propriété entre le support foncier et les constructions, plantations ou autres aménagements. Il se décompose en deux actions juridiques : un bail (pour le sol) et une vente (pour les édifices et superficies), on parle ainsi de « contrat mixte ».

Le bailleur, appelé foncier, conserve la propriété du sol, et le preneur (ou domanier) a un droit de propriété « résoluble » sur les édifices et superficie qu'il revendra au bailleur en fin de bail. L'existence d'un double droit de préemption pour le preneur et le bailleur, permet d'éviter une réelle dissociation des terres et des plantations en cas de vente d'un de ces éléments[72].

Tout comme le bail à complant, il est très peu utilisé. Mais contrairement au bail à complant et au bail emphytéotique, le bail à domaine congéable est soumis au statut du fermage, sous réserve des dispositions spécifiques qui lui sont consacrées aux articles L.431-1 à 23 du Code rural.

Historiquement, le bail à domaine congéable existait avant le statut du fermage. A l'époque, le propriétaire pouvait donner congé au locataire en lui remboursant la valeur des édifices et superficies. C'est de cette pratique que le bail à domaine congéable tient son nom.

Pour la location du sol, en harmonisant ce bail au statut du fermage, le locataire peut bénéficier du droit au renouvellement en fin de bail, du droit de préemption en

[72] Article L. 431-3 du Code rural

cas de vente du fonds par le bailleur. En outre, il lui est interdit de céder ou de sous-louer son bail en vertu des règles du statut du fermage.

Concernant les plantations, le domanier en est propriétaire. Cependant, seuls les bois non émondables par leur nature peuvent être vendus au cours du bail et d'un commun accord entre le foncier et le domanier[73]. Les haies semblent exclues de cette catégorie, de sorte qu'elles ne peuvent être vendues séparément du fonds loué. Par ailleurs, pour entreprendre de nouvelles plantations, le locataire doit s'entendre avec son propriétaire[74].

En fin de bail, le locataire sortant reste propriétaire des plantations, qu'il revend au bailleur ou au preneur entrant sous réserve de respecter le droit de préemption du propriétaire. A défaut de repreneur, le Code rural prévoir que les édifices sont remboursés au domanier comparativement à la valeur réelle lors de l'acquisition et sont évalués à dire d'expert selon leur valeur actuelle. A cet effet, un état des lieux descriptif et estimatif est dressé contradictoirement entre les parties et annexé au contrat de bail[75].

Ce bail à domaine congéable semble pouvoir prendre en compte le cycle de gestion et de productivité des haies. Il apparaît plus favorable au locataire puisque la location du sol est protégée par le statut du fermage. Par ailleurs, son contrat ne pourra être résilié sans qu'il n'ait droit au remboursement des édifices[76].

En cas de cession de bail à un repreneur ou au terme du contrat initial, les plantations devront être évaluées et rachetées (soit par le repreneur, soit par le propriétaire). C'est une valorisation pour le locataire qui a réalisé et entretenu ces plantations, mais ceci reste une contrainte financière supplémentaire pour le repreneur. Il y aurait alors un réel enjeu à donner une valeur économique aux haies. De la même manière, le bailleur qui serait contraint de racheter les plantations en fin de bail, devra avoir anticiper ce coût.

E. AMENAGEMENT CONVENTIONNEL DU DROIT DE SUPERFICIE DANS UN BAIL RURAL CLASSIQUE

Dans la pratique, ces baux superficiaires demeurent assez rares : les baux à domaine congéable sont désuets et très peu pratiqués par les notaires. De même,

[73] Article L. 431-7 du Code rural

[74] Article L. 431-15 du Code rural

[75] Article L. 431-8 du Code rural

[76] Article L. 431-9 du Code rural

la très faible utilisation du bail à complant pose problème pour déterminer le loyer qui doit normalement être fixé pour chaque département par arrêté préfectoral[77]. De plus, la plupart des preneurs sont attachés au statut du fermage et préfèrent donc signer un bail rural « classique ».

Un droit de superficie peut être accordé au preneur dès lors que le bailleur renonce à son droit d'accession. Le preneur peut alors planter sur le sol de son bailleur et bénéficier d'un droit de propriété sur les plantations réalisées au cours du bail. Le droit réel que constitue le droit de superficie sur les ouvrages ou plantations portant sur terrain d'autrui, doit être inscrit dans un acte juridique publié pour être opposable aux tiers.

La convention accordant un droit de superficie au preneur prend soin de régler le sort des plantations en fin de bail. A défaut, il semble que l'accession des plantations à la propriété du bailleur joue désormais au moment du renouvellement du bail[78].

Des dispositions conventionnelles peuvent préciser le sort des plantations dans un bail rural soumis au statut du fermage. Mais ces dispositions sont limitées par l'ordre public du statut. Ainsi, le bailleur peut autoriser le preneur à effectuer des plantations (mais il ne peut pas l'imposer), et il devient débiteur d'une indemnité due au preneur sortant.

3. D'autres formes de contrats

A. CONVENTION DE MISE A DISPOSITION AVEC UNE SAFER[79]

Tout propriétaire d'immeubles ruraux, libres de location, peut par convention, les mettre à disposition d'une Safer en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole[80]. Cette convention d'une durée de 6 ans est renouvelable une fois. Sur les parcelles qui lui sont mis à disposition pendant maximum 12 ans ; la Safer sous-loue sans être soumis au statut du fermage, sauf en ce qui concerne le prix.

Cette mise à disposition de terres agricoles doit respecter les missions attribuées aux Safer, dont la préservation de l'environnement fait partie intégrante.

---

[77] Article L. 441-1 du Code rural

[78] Cass. 3e civ. 23 nov. 2017, n°16-16.815, JurisData n°2017-023612

[79] Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

[80] Article L. 142-6 du Code rural

Il est ainsi possible de prévoir librement des clauses de prestations environnementales, notamment en matière d'entretien, de gestion ou de plantations de haies.

Les améliorations et aménagements que le sous-locataire s'engage à effectuer sur le fonds sont précisés dans le contrat de sous-location ainsi que les indemnités qui seront dues à l'échéance de la convention. L'ensemble des travaux de plantations devront être conformes aux conditions que le bailleur a stipulé dans la convention principale de mise à disposition conclu avec la Safer. Ainsi, en application de la liberté des contrats, le propriétaire peut mettre ses terres à disposition d'une Safer pour qu'il y soit planté et entretenu des haies. En effet, un propriétaire dont la parcelle ne serait pas garnie de haie et ne se trouverait pas dans un zonage environnemental spécifique, ne peut pas signer de bail rural à clauses environnementales en direct avec un fermier. Il ne peut donc pas inscrire une clause environnementale de « création de haie ». Or la Safer pourrait signer une convention de mise à disposition en incluant telle clause. Ainsi, elle peut répercuter au sous-locataire les engagements qui auront été négociés avec le propriétaire.

B. OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

L'obligation réelle environnemental est un outil juridique que pourrait utiliser un propriétaire pour protéger les haies sur le long terme. Au-delà du bail rural avec clauses environnementales, l'obligation réelle environnementale[81] permet de créer une obligation durable et automatiquement transmissible aux acquéreurs successifs du bien.

Les personnes signataires du contrat. Tout propriétaire de biens immobiliers peut conclure une obligation réelle environnementale avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privée agissant pour la protection de l'environnement. Cette obligation sera à la charge du propriétaire qui s'engage, ainsi que celle des propriétaires qui lui succéderont.

L'objet du contrat. L'obligation réelle environnementale a pour objet la protection de l'environnement à travers le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques. Le maintien ou la restauration de haies peut donc faire l'objet d'une obligation réelle environnementale.

La durée du contrat. La durée d'une obligation réelle environnementale peut aller jusqu'à 99 ans.

La forme du contrat. L'obligation réelle environnementale est établie sous forme authentique, c'est-à-dire devant notaire. Cependant, le contrat n'est pas soumis

[81] Article L. 132-3 du Code de l'environnement

aux droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière.

En présence de preneur à bail sur le fonds. Un propriétaire qui loue ses terres par bail rural ne peut imposer une obligation réelle environnementale sans l'accord préalable du preneur en place. L'absence de réponse de ce dernier dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé.

V. Vers une reconsidération de la valeur économique de la haie

1. Une valeur de production mise à mal pour la haie

A. LA HAIE VUE COMME UNE « SURFACE NON PRODUCTIVE » EN DROIT EUROPEEN

Aujourd'hui, la haie est considérée comme une « surface non productive ». En effet, dans le droit européen, la Politique agricole commune catégorise la haie au même titre que la jachère dans les « bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) ». Les haies n'ont donc pas de valeur en termes de productions agricoles.

Toutefois, ces surfaces « non productives » font parties des surfaces admissibles dans les déclarations PAC que font les agriculteurs pour avoir droit aux « aides de surfaces » que sont les Droits à paiement de base (DPB)[82].

Par ailleurs, l'agriculteur qui souhaite prétendre à des aides PAC directes (aides découplées, aides couplées) ou annuelles (aide à l'agriculture biologique, MAEC[83], ICHN [84] ,...) doit s'engager à préserver un taux minimum [85] de particularités topographiques dont font partie les haies. Attention cependant avec la suppression de la « BCAE 8 » intervenue courant 2024 qui limite de fait grandement l'intérêt pour l'agriculteur de s'engager dans le maintien d'un taux minimum d'éléments topographiques favorables à la biodiversité dont les haies. Il semble cependant crucial que l'obligation de maintenir les particularités topographiques et l'interdiction de tailler les haies et les arbres durant la période de nidification et de reproduction des oiseaux soient maintenues dans le cadre du système de conditionnalité afin de garantir la protection des particularités topographiques existantes dans les zones agricoles.

Le droit européen attribue alors une « valeur environnementale » plus importante à un mètre linéaire de haie qu'il fait correspondre à 20m2 d'IAE ; en comparaison avec un alignement d'arbres (1mL arbres alignés = 10 m2 d'IAE) ou qu'un fossé non maçonné (1mL = 10m2 d'IAE)

La question de la valorisation économique de la haie demeure une question centrale et différentes pistes sont à explorer afin de parvenir à l'évaluer sur le fonds loué, notamment pour calculer le montant de l'indemnité due au preneur en sortie

---

[82] Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, *Dossier PAC Guide d'admissibilité des surfaces* – campagne 2024

[83] Mesures agroenvironnementales et climatiques

[84] Indemnité compensatoire de handicapes naturels

[85] Option 1 de la BCAE8 : Taux minimal de 4% des terres arables dédié à des infrastructures agroécologiques et terres en jachère.

de bail. Pour rappel, l'article L. 411-71 du Code rural, qui précise les modalités de calcul de l'indemnité de preneur sortant, mentionne in fine que « la part des travaux [de plantation] dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité ».

B. UNE VALEUR FORESTIERE PEU APPROPRIEE

Selon un rapport du Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux[86], l'indemnité due au preneur sortant pourrait être calculée sur la base de la valeur d'avenir des arbres, définie selon les barèmes utilisés dans le domaine forestier ; pour tout preneur ayant implanté un système agroforestier sur le fonds loué afin d'améliorer les conditions d'exploitation. Par conséquent, le CGAER proposait de modifier deux articles du Code rural :

> Proposition pour l'article L. 411-29 : ajout d'une disposition permettant au fermier d'implanter un système agroforestier afin d'améliorer les conditions d'exploitation.
> Proposition pour l'article L. 411-71 : fixer le mode de calcul de l'indemnité due en sortie de bail en se basant sur la valeur d'avenir des arbres selon l'exemple des barèmes utilisés dans le domaine forestier afin de spécifier les modalités de calcul de l'indemnité relative à la bonne gestion des haies et non exclusivement à l'implantation comme c'est le cas aujourd'hui.

Cette proposition mériterait d'être approfondie et nécessiterait l'utilisation d'un « barème du bocage », car les futaies ne se développent pas de la même manière en forêt que dans le bocage. Parallèlement, le bois d'œuvre a perdu de la valeur, car le marché est au goût du bois industriel pour réponde aux besoins de consommation. Par contre, le bois de chauffage pourrait bien avoir un regain d'intérêt avec le développement de la filière « bois énergie ».

Ces questionnements relatifs au calcul de la valeur de la haie sont à analysés au regard des contraintes d'utilisation qui pèsent sur le fonds loué en fonction du régime contractuel. En effet, le preneur d'un bail rural est tenu d'y exercer une activité agricole. Les us et coutumes l'autorise à prélever du bois de chauffage sur le fonds loué pour sa consommation, mais il ne saurait exercer une activité forestière sur ce bien, telles que la coupe de bois d'œuvre ou de bois de chauffage en vue d'une commercialisation. Ceci nécessiterait la conclusion d'un bail forestier sur la partie boisée du fonds loué ou bien d'adapter l'article définissant le bail rural en autorisant une dérogation pour exercer une activité forestière sur les haies intégrées dans un bail rural.

[86] CGAAER n°14094, Promotion des systèmes agroforestiers, février 2015, p38/79,

Plusieurs propositions pourraient être faites pour faire évoluer les articles du Code rural afin d'élargir les activités autorisées dans un bail rural à des activités forestières, sous certaines conditions :

Modifier l'article L. 411-1 (définition du bail rural) afin d'accorder une dérogation au preneur louant un fonds sur lequel se trouve des haies, voire un système agroforestier, pour qu'il puisse y exercer une activité forestière, accessoire à l'activité agricole.
Modifier l'article L. 311-1 (définition de l'activité agricole) pour considérer l'activité de production de bois comme une activité agricole lorsqu'elle est issue de haies ou de système agroforestier.

C. UNE VALEUR AGROFORESTIERE A (RE)ENVISAGER

La valeur d'arbres sur pied s'évalue en plusieurs étapes[87].

- Étape 1 : évaluer la production de bois actuelle et future du peuplement. A partir du volume de bois mesuré, on prévoit la production à venir en utilisant des tables de production (à adapter aux haies).
- Étape 2 : calculer le coût de revient et la valeur du peuplement.
  A. Coût de revient : ce qu'a coûté l'installation et l'entretien des arbres jusqu'à la date d'estimation.
  B. La valeur d'avenir : elle tient compte des dépenses et recettes prévisibles jusqu'à la récolte des arbres.

On ne peut pas espérer vendre des arbres sur pieds à la valeur d'avenir car il faut tenir compte des risques que prends l'acheteur ; des accidents peuvent survenir sur des arbres à longue durée de vie. Le coût de revient aide quant à lui à évaluer un prix en dessous duquel le vendeur ne peut descendre s'il ne souhaite pas perdre de l'argent par rapport à ses investissements.

L'évaluation du volume de bois sur pied à une date donnée se base sur deux mesures : diamètre à 1m30 et hauteur totale de la bille (tronc exempt de branches). Pour une estimation plus précise, il faut tenir compte de la qualité du bois et du volume de la sur-bille (partie du tronc non élaguée).

Le bois de chaque arbre sera classé dans l'une des quatre catégories de qualité utilisées par les professionnels du bois (Cf. Annexe 1) :

- Qualité tranchage : bois exempt de marques liées au gel, de blessure des engins, de nœuds d'élagage apparents, de dégâts de la foudre, sans clous ou fils de clôture.

[87] DUPRAZ Christian, LIAGRE Fabien, *Agroforesterie, des arbres et des cultures,* Éditions France Agricole, 2011.

- Qualité sciage (première qualité et seconde qualité) : bois exempt de blessures liées à des plaies mal cicatrisée (élagage). Tolérance pour les blessures superficielles (gel, foudre, engins agricoles).
- Qualité industrie : bois présentant des défauts majeurs.

A partir de ces données, on peut alors déduire :

- Les volumes en m3/ha et par classe de qualité,
- La vitesse moyenne d'accroissement du peuplement depuis la plantation.

La productivité observée peut alors être comparée avec des tables de production forestières. Cependant, celles-ci ne sont pas forcément adaptées aux productions de bois dans les haies, car la compétition entre les arbres sera moins importante dans une haie que dans une forêt. Des tables de production spécifiques aux haies doivent être établies pour une estimation plus juste de la production de bois future d'une haie.

2. D'autres valeurs à prendre en compte pour la haie

Dans la méthode d'évaluation de la valeur, il n'y a pas uniquement la valeur marchande à prendre en considération. En effet, les haies apportent d'autres avantages qu'il est important de considérer bien qu'ils puissent être plus difficile à quantifier.

A. VALEUR ORNEMENTALE

L'arbre d'ornement remplit plusieurs fonctions dans notre cadre de vie : sociale, biologiques, esthétique, paysagère, puits de carbone… Ces valeur « subjectives » ont été traduite en « valeur monétaire » afin de faire prendre conscience de la valeur du végétale de la nécessité de le protéger. Cette valeur monétaire permet également d'estimer l'indemnité qui pourrait être demandée en cas de sinistre[88].

Afin d'évaluer cette valeur, un Barème d'évaluation de la valeur d'un arbre (BEVA) a été mis en place et est notamment utilisé par les villes, les CAUE[89] et l'ONF[90].

Le barème permet d'établir :

- La valeur de remplacement,

[88] Exemple de méthodologie de calcul dans le département du Loiret, Barème d'évaluation de la valeur d'un arbre, 2020. https://www.loiret.fr/sites/loiret/files/media/documents/2020/05/bareme-evaluation-valeur-arbre-05042020.pdf

[89] Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

[90] Office national des forêts

- Les indemnités pour dépréciation de la propriété et perte de jouissance.

Le barème se base sur 4 indices, qu'il faut multiplier pour obtenir la valeur de la plantation :

- L'espèce et la variété de l'arbre : permet d'estimer la rareté de l'espèce, les difficultés de reproduction et de culture, le temps de croissance, l'adaptation à la région. Il permet également d'introduire dès le début une valeur argent dans le calcul de la valeur d'aménité.
- L'état sanitaire et l'aspect esthétique : L'état sanitaire est estimé en fonction de l'état général des parties aériennes, du stade de développement de l'arbre, de sa vigueur. L'aspect esthétique se décline de sur un coefficient allant de 1 à 6, de l'arbre « sans intérêt » à « l'arbre remarquable ».
- La localisation : Les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale, car leur développement est ralenti dans les agglomérations.
- La dimension : L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge de l'arbre et de sa taille et tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres plus âgés.

B. VALEUR ECOLOGIQUE

Les fonctions économiques des haies n'étaient plus très significatives mais elles se réaffirment à nouveau avec la crise de l'énergie. Par ailleurs, leurs fonctions écologiques, reconnues depuis longtemps, sont aujourd'hui reconnues. Les haies jouent notamment un rôle dans la diminution de la pollution des eaux (pouvoir purificateur de réduction de la charge de nitrate) et dans la protection de la biodiversité (réservoir de faune et de flore et corridor propice au déplacement des espèces).

Désormais, une nouvelle fonction économique de la haie apparaît puisque l'agriculteur peut espérer tirer une rémunération en contrepartie des services environnementaux rendus à travers les Paiements pour services environnementaux (PSE). Le mode de rémunération se fonde sur l'attribution d'une valeur aux services environnementaux fournis mais aussi déjà présents sur l'exploitation.

Le montant de la rémunération est proportionné à l'importance des services environnementaux liés aux modes de gestion sur l'ensemble de l'exploitation. La valeur attribuée aux services environnementaux est mesurée selon deux composantes : d'une part les systèmes de productions, et d'autre par les structures paysagères ou infrastructures agroécologiques (IAE). A chacune de ces composantes, sont associés des indicateurs pour évaluer l'importance des services environnementaux fournis par l'exploitation avant mise en œuvre des engagements et déterminer les objectifs à atteindre l'issue de la période d'engagement. Ses indicateurs sont intégrés dans un système de notation (de 1 à 10) qui est lui-même défini à partir de valeurs guide, et permet ainsi de déterminer

les engagements de l'agriculteur, de contrôler leur respect et de calculer le montant de l'aide consentie[91].

Les objectifs fixés au travers des indicateurs de résultats sont adaptés en fonction des contextes environnementaux et des projets de territoires. Actuellement, une plateforme du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires[92] recense 153 projets de PSE publics. Les montant de la rémunération est proportionné à l'importance des services environnementaux rendus par l'agriculteur chaque année. La rémunération moyenne d'un PSE est estimée entre 100 € et 120 € par hectare et par an.

C. VALEUR CARBONE

La fonction séquestratrice de carbone de la haie permet à un agriculteur d'obtenir un financement de la part d'un « financeur émetteur d'émission carbone » en contrepartie des actions de plantation et/ou de gestion des haies mises en place par cet agriculteur[93].

Le label « Bas-Carbone » a été élaboré par le Ministère de la Transition écologique et mis en place par décret en date du 28 novembre 2018, pour reconnaître des projets permettant de réduire les émissions anthropiques de gaz à effet de serre. Ce dispositif a pour but de valoriser les initiatives bas-carbone des agriculteurs français, et notamment de les accompagner dans les travaux de plantation et/ou de gestion des haies.

La méthode « Haies » du label Bas-carbone permet de valoriser le carbone séquestré dans l'ensemble des réservoirs de carbone de la haie (biomasse aérienne, biomasse racinaire, bois mort et carbone du sol). Cette méthode s'appuie sur le plan de gestion durable des haies. En moyenne, entre 3 et 5 tonnes de carbone sont stocké par kilomètre de haie, et la tonne est valorisable entre 80€ et 150€ [94].

Pour pouvoir prétendre à cette rémunération, l'agriculteur doit engager la totalité du linéaire bocager dont il a la maîtrise (en propriété ou en location) pour au moins 5 ans (durée de renouvellement du contrat) avec pour objectif un cycle de gestion de la haie sur au moins 15 ans (durée de base pour le calcul). Afin de disposer d'une durée de bail suffisante pour s'engager dans de tels contrats, le

---

[91] C. HERMON, I. DOUSSAN et B. GRIMONPREZ, *Production agricole et droit de l'environnement,* édition LexisNexis, 2°ed. 2020, p. 338

[92] https://pse-environnement.developpement-durable.gouv.fr/

[93] PL. BOUCHARD, *Haie et climat,* Université de Bourgogne, 2022

[94] CEREMA, CARBOCAGE gestion durable de la haie, 2020, https://www.cerema.fr/system/files/documents/2021/01/fiche_carbocage_vf.pdf

preneur devra justifier d'un bail rural à long terme[95]. Ces baux sont conclus pour une durée d'au moins 18 ans, voire 25 ans, sans possibilité de reprise pendant cette période minimale. Un bail rural classique de 9 ans peut à tout moment être converti en bail rural à long terme, si les deux parties en sont d'accord, soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail[96].

[95] Soumis aux règles générales du statut du fermage (articles L. 411-1 et suivants du Code rural) et aux dispositions spécifiques des articles L. 416-1 et suivants du Code rural.

[96] Article L. 416-2 du Code rural.

VI. Synthèse de la prise en compte des haies et de leur valorisation dans les différents baux en fonction des intérêts du propriétaire et du locataire pour la haie

	Objectifs pris en compte par le bail	Type de bail mobilisé	Clauses particulières (droits et obligations)	Valorisation des haies à travers le bail	Actions à mener
Relation entre le propriétaire et le locataire					
CAS 1 : Propriétaire et locataire conjointement intéressés par les haies	- Propriétaire et locataire définissent ensemble les modalités de protection, de gestion et de valorisation des haies. - Le locataire assure la gestion durable des haies et l'augmentation de son linéaire (plantation).	- Bail rural avec clauses environnementales et clauses sur possibilités de faire des plantations - État des lieux entrant et sortant	- Le locataire a l'accord du propriétaire pour planter des haies dans son bail. Il n'a pas besoin de le demander au moment des travaux. Il en devient propriétaire sur la durée de son bail (capital propre) qu'il pourra valoriser en sortie de bail. Considération des plantations comme amélioration culturale pour permettre une valorisation en sortie de bail avec un calcul de l'indemnité possible en déduisant les aides publiques et privés reçues. - Clauses de gestion durable des haies (ex : CCTP pour inscrire les objectifs du Label Haie) avec exploitation sylvicole - Interdiction de destruction des haies - Valorisation possible du bois et des services écosystémiques par le locataire qui a la responsabilité de gestion	Pour le propriétaire : - reconnaissance initiale de la valeur des haies (si bon état constaté) - reproduire l'incitation fiscale existant pour les Zones humides) (CI si gestion durable avec certification associée) - possible augmentation de la valeur du bail au locataire suivant grâce à une amélioration culturale apportée par le locataire précédent Pour le locataire : - valorisation de la surface dans la PAC - valorisation possible du bois et des services écosystémiques - baisse du fermage car contraintes associées données par le propriétaire	- Rédactions de clauses environnementales portant sur la gestion durable des haies (type CCTP) - Méthode d'état des lieux (entrant/sortant) avec qualification des haies louées et quantification de leur valeur dans le bail - Méthode de calcul de l'indemnité de sortie de bail

Dissociation entre propriétaire et locataire						
CAS 2 : Uniquement propriétaire intéressé par les haies	Cas 2.a : Transfert de la responsabilité de gestion au locataire mais de manière encadrée	Le propriétaire souhaite protéger son patrimoine de haies avec une gestion durable.	- Bail rural avec clauses environnementales - État des lieux entrant et sortant - associé à des ORE pour avoir un soutien extérieur sur l'intérêt de son patrimoine	- Clauses de gestion durable des haies (ex : CCTP pour inscrire les objectifs du Label Haie) avec exploitation sylvicole - Interdiction de destruction des haies - Le propriétaire ne peut pas obliger le locataire à planter. -Risque de contentieux fort entre propriétaire et locataire Avec l'ORE : implication d'une tierce partie (ex : collectivité) pour bénéficier d'une protection extérieure.	Pour le propriétaire : - reproduire l'incitation fiscale existant pour les Zones humides) (CI si gestion durable avec certification associée) Pour le locataire : - valorisation de la surface dans la PAC - valorisation possible du bois et des services écosystémiques - baisse du fermage car contraintes associées données par le propriétaire	- Rédactions de clauses environnementales portant sur la gestion durable des haies (type CCTP) - Méthode d'état des lieux (entrant/sortant) avec qualification des haies louées et quantification de leur valeur dans le bail
	Cas 2.b : Exclusion de la responsabilité de gestion du bail	Le propriétaire souhaite assurer la protection de ses haies et réaliser lui-même la gestion durable et la valorisation de ses haies. La surface occupée par les haies reste malgré tout dans le bien loué.	Bail classique et définition des droits et obligations du propriétaire et du locataire	Droits et obligations pour le locataire : - Pas de pratiques dégradantes sur la haie (désherbage chimique, brûlis…) - Pas d'entretien d'emprise (lamier, épareuse) - éloignement des activités agricoles de la haie - définition d'une surface dédiée à la haie (largeur de houppier) sans culture	Pour le propriétaire : - valorisation possible du bois et des services écosystémiques Pour le locataire : - valorisation de la surface dans la PAC	- Rédaction des droits et obligations des parties concernant la gestion des haies et la surface occupée par les haies dans laquelle le locataire ne peut intervenir

				Droits et obligations pour le propriétaire : - obligation d'une gestion durable active nécessaire au renouvellement de la haie sur une surface définie (recépage, dégagement d'arbres risquant de tomber sur la parcelle)		
	Cas 2.c : Exclusion de la surface occupée par les haies du bail	Le propriétaire souhaite assurer la protection et la valorisation de ses haies en sortant les haies du bail agricole et les louant à un autre locataire dans un bail spécifique aux haies pour déléguer la gestion des haies	- Bail emphytéotique sur les haies pour le locataire 2 (pas obligatoirement sur 99 ans, cela peut être sur un cycle de gestion) Ex : bail forestiers : Néosylva, RAF, Ecotree, Fonds Anyama (bail forestier innovant) - Bail rural classique pour le locataire 1	Pour le locataire 1 (bail rural) : séparation de la surface cultivée intégrée dans le bail rural, de la surface dédiée à la haie (deux biens loués séparément). Cette dernière est exclue du bail (surface occupée par la haie + buffer sans culture (20m)). Le locataire n'a pas le droit de toucher aux haies. Pour le locataire 2 (bail haie) : Respecte le cadre de gestion durable et d'exploitation sylvicole fixé par le propriétaire. Possibilité de partager la valeur de bois avec le propriétaire, en déduisant les frais du chantier de gestion (50/50) Pour le propriétaire : - Ne peut pas imposer au locataire de planter des haies. Mais possibilité d'exclure à l'avance du bail rural des surfaces dédiées aux futures plantations de haies	Pour le locataire 1 (bail rural) : - aucune valorisation des haies - fermage moins onéreux excluant la surface haie du bien loué Pour le locataire 2 (bail haie) : - valorisation du bois avec sécurisation sur le long terme Pour le propriétaire : - déchargé de la gestion des haies - récupère une partie de la valorisation du bois	- Rédaction d'un bail emphytéotique adapté aux haies (en s'inspirant des baux innovants forestiers) - Rédaction d'une clause excluant la surface haie du bail rural - Méthode de bornage cadastral des surfaces haies mises dans un nouveau bail

CAS 3 : Uniquement locataire intéressé par les haies	Le propriétaire n'est pas intéressé par les haies et délègue complètement la gestion locative à son locataire et se décharge des obligations liées aux haies.	-Bail rural à long terme (sans précision sur les haies) pour le propriétaire et le locataire ou plus protecteur pour le locataire qui fait beaucoup de plantations -Bail à domaine congéable (ou à complans) pour le locataire 1	Pour le locataire : - Besoin d'un bail sur le long terme pour permettre une gestion complète de ses haies (par cycle de gestion) -Risque de contentieux fort avec le propriétaire car la haie n'est pas précisée dans le bail rural. Préciser dans le bail la volonté de gérer et valoriser les haies - Ce cas est particulièrement adapté en cas de réimplantation d'un maillage important, le locataire est alors seul propriétaire des haies et dispose de la possibilité de les vendre au locataire suivant à la fin de son bail Pour le propriétaire : - Donner son accord pour que le locataire mette en place un bail à domaine congéable pour les haies	Pour le locataire : - Revend au locataire suivant la valeur de ses haies (investissement personnel). Calcul de la valeur à partir de l'état des lieux initial Pour le propriétaire : - contrainte de devoir racheter le bien loué en domaine congéable si le locataire ne trouve pas de repreneur (enjeu de disposer d'une clause particulière pour protéger le propriétaire et le soustraire de cette obligation ?)	- Rédaction d'un bail à domaine congéable adapté aux haies - Rédaction d'une clause spécifique dans un bail classique pour autoriser le locataire à contracter un bail à domaine congéable et soustraire le propriétaire de l'obligation de rachat

A la lecture de ces différentes possibilités d'intégration de la haie dans des baux ; nous souhaitons proposer ici une vision synthétique des préconisations de choix de bail selon les intérêts formulés par les parties du contrat. Il semble en effet qu'une diversité de situation se présente sur le terrain et que le choix du bail et des modalités qui sont offertes pour l'intégration de la haie dans ce contrat doit être déterminé par ces éléments.

VII. Conclusion : quels besoins juridiques pour renforcer demain la considération de la haie dans les baux ?

Les haies sont des objets hybrides qui revêtent différentes dimensions. A la fois « culture productive » sur une surface occupée de manière pérenne avec une gestion sylvicole appropriée qui s'assimile à des pratiques forestières. L'analogie courante qui mentionne que 1 km de haies équivaut à 1 ha de forêt est assez révélatrice à cet égard. Mais les haies sont avant tout préservées et reconstituées pour les rôles qu'elles remplissent en termes agronomiques qui est d'ailleurs associée à une valorisation financière qui s'instaure progressivement : crédits carbone, Paiement pour services environnementaux, enjeux assurantiels… Ces nouvelles valorisations peuvent être des opportunités pour la haie mais revêtent dans le même temps des risques qui nous ont invité à nous pencher sur les différentes modalités d'intégrations de cet objet dans le droit existant qui s'appuie sur une longue tradition de considération de la haie dans une diversité de type de baux.

Le premier enseignement de ce travail est que le cadre juridique actuel paraît suffisant pour mieux considérer la haie dans des baux. La dernière partie de notre travail indique également que la mobilisation du droit existant semble répondre aux principaux enjeux de répartition des produits ou des obligations de gestion et d'entretien suivant la volonté des bailleurs et des preneurs.

Certains points d'analyse restent tout de même à confirmer pour les appliquer :

Confirmer que les plantations de haies sont plutôt à considérer comme une amélioration culturale en vertu de l'article L. 411-73 du même code du fait des fonctionnalités des haies pour l'exploitation de la en vertu de l'article L. 411-29 du Code rural.

Confirmer l'interprétation que la gestion de la haie peut être assimilée à une activité agricole au regard de l'exploitation de la biomasse. Cet aspect peu permettre de lever l'ambiguïté de qualification de cette valorisation comme activité forestière

De même, il pourrait être judicieux de réviser certains éléments afin de garantir une meilleure application

Mieux caractériser certaines règles applicables au statut du fermage en matière de « plantations pérennes » qui ne sont pas adaptées aux haies et à l'agro-foresterie

Abolir le L. 411-28 qui autorise la destruction d'une haie pour « améliorer les conditions d'exploitation » : même si l'accord du bailleur est nécessaire depuis 1995, le législateur pourrait réaffirmer la valeur environnementale des éléments topographique en supprimant cet article.

A l'inverse, l'article L. 411-31 pourrait-il être modifié en ajoutant comme motif de résiliation du bail : l'abattage massif et irréversible de haies

Problématique de prise en compte des conditions de gestion dans le cadre des états des lieux pour les haies (notion de définition du « mauvais entretien » des terres imputables au preneur)

Enfin, il serait judicieux de faciliter l'opérationnalisation de ces intégrations en précisant plusieurs éléments :

Traduire dans les baux des modalités particulières de prise en compte des haies en s'appuyant sur les cadres juridiques existants (dont les formes de baux non classique) et proposer un guide rédactionnel sur :

- les droits et obligations des parties concernant la gestion des haies et la surface occupée par les haies suivant le cadre choisi entre le locataire et le propriétaire dans le bail
- les clauses environnementales portant sur la gestion durable des haies (et lien avec la certification Label Haie au même titre que la certification AB)
- le cadre de mise en place d'un bail emphytéotique adapté aux haies (en s'inspirant des baux forestiers) en cas de volonté de location séparée des haies
- les possibilités de valorisation les principes des baux à domaine congéable adapté aux haies

Définir des modalités des états et indemnité de la valeur des haies dans les baux en intégrant la question de la répartition de la valeur entre propriétaire et locataire en fonction des valorisations engagés par l'un et l'autre :

- Méthode d'état des lieux (entrant/sortant) avec qualification des haies louées et quantification de leur valeur dans le bail, avec prise en compte des modalités de gestion
- Méthode de calcul de l'indemnité de sortie de bail
- Étudier l'application d'un régime incitatif fiscal pour le propriétaire (exonération TFNB)

VIII. Bibliographie indicative

AMOREUX, Pierre Joseph, 1785, Traité des Haies Vives, Manuscrits de la bibliothèque Carré d'art de Nîmes.

BAUDIN, Marin (2001), « Pour une gestion durable des haies de la Creuse », article en ligne sur le site OPENFIELD : https://www.revue-openfield.net/2021/07/06/gestion-durable-haie-creuse/

BARDEL, Philippe, MAILLARD, Jean-Luc, PICHARD, Gilles, 2007, « L'arbre et la haie : mémoire et avenir du bocage », BÉCÉDIA, ressources en ligne à cette adresse : https://bcd.bzh/becedia/fr/l-arbre-et-la-haie-memoire-et-avenir-du-bocage-0

BOISSINOT, Alexandre, et BAUDRAY, Jacques, 2022, « De la haie au bocage – Introduction au bocage », Le courrier de la nature, Numéro spécial.

BUSCK, Anne Gravsholt, 2003 « Hedgerow planting analysed as a social system—interaction between farmers and other actors in Denmark », Journal of Environmental Management 68.2, pp. 161-171.

COURLEUX, Frédéric, et LIORIT, Dimitri, 2016, « De la tenure héréditaire a la protection du fermier », Cahier du Pôle Foncier n°16.

COUVREUR, Jean-Pierre, 2009, « Quinze ans de valorisation du bois-énergie dans le bocage mayennais ». Revue forestière française, 61 (5), pp. 487-492.

GUERREAU, Alain, 1980, Le féodalisme, un horizon théorique, Le Sycomore.

GUERREAU, Alain, 1996, « Quelques caractéristiques de l'espace féodal européen », dans l'ouvrage coordonné par BULST, N., DESCIMON, R., et GUERREAU, A., L'État ou le roi. Les fondements de la modernité monarchique en France (XIVe-XVIIe siècles), Paris.

LEGAL, Pierre-Yannick, 2007, « Conserver, départager, administrer. Le bocage à l'épreuve du droit, XVIe-XXe siècles », dans l'ouvrage coordonné par ANTOINE, A., et MARGUERIE, D., Bocages et sociétés, Rennes, PUR, pp. 331-345.

MAZOYER, Marcel et ROUDART, Laurence, 2002, Histoire des agricultures du monde. Du néolithique a la crise contemporaine, Seuil.

MORET, Catherine, JOUON, Samuel, et LEBRETON, Lucie, 2019, « Les filières du bocage, de la gestion durable à la production de bois d'œuvre et de bois énergie : retour d'expérience sur le territoire de Lannion-Tégor Communauté », Sciences Eaux & Territoires, n°30.

PÉRICHON, Samuel, 2005, « La composition végétale des haies bocagères est-elle liée à l'utilité agricole des plantes ligneuses ? » Norois. Environnement, aménagement, société, no 197, pp. 69-81.

POINTEREAU, Philippe, 2002, « Les haies, évolution du linéaire en France depuis quarante ans », Le Courrier de l'environnement n°46, p. 69-73

POIRIER, Louis, 1934, « Bocage et plaine dans le sud de l'Anjou », Annales de géographie. Vol. 43. No. 241. Armand Colin.

REBOUR, Thierry, 2000, « Openfield et bocage: étude du contact entre le Vexin normand et le Pays Bray », Cahiers de géographie du Québec 44.121 (2000), pp. 27-42.

SION, Jules, 1997 (rééd.), Les paysans de la Normandie orientale. Saint-Aubin-les-Elbeuf, page de garde.

VREL, Jérôme, 1988, « Le bocage du Pays de Bray », Cahiers de la Société historique et géographique du bassin de l'Epte, 22, pp. 3-22.