

GUIDE PRATIQUE | TÉMOIGNAGES



**Guide  
de la propriété  
foncière agricole  
responsable  
— Quatrième partie**

Terres agricoles



Outils et démarches à mettre en œuvre

Agriculture biologique

Usage citoyen

Clauses environnementales

Biodiversité

Héritage familial

Code rural

Projet de territoire

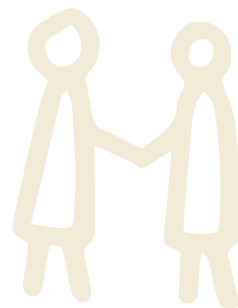
Quatrième partie

**Louer un bien agricole :  
comprendre le bail rural  
et ses différentes  
possibilités**

---



Un propriétaire qui ne souhaite pas exploiter lui-même son bien agricole mais désire le garder, peut le louer à un ou plusieurs agriculteurs. Si l'enjeu est d'abord de trouver des locataires dont le projet et les pratiques correspondent aux attentes du propriétaire, il sera tout aussi important de bien choisir le type de contrat de location et les conditions inscrites dans le contrat. La location de biens agricoles est en effet régie de manière spécifique par le Code rural et il existe une diversité de modalités de mise à bail, qui ont des implications différentes pour le propriétaire et pour l'agriculteur. Grâce à des développements juridiques récents, il est aujourd'hui possible, dans certains cas, d'intégrer des obligations environnementales.



## Ne pas laisser ses terres à l'abandon

---

Laisser des terres agricoles vacantes peut causer leur transformation rapide en friches. Les friches sont extrêmement difficiles et coûteuses à remettre en culture (défrichage, dessouchage...). Une fois réhabilitées, plusieurs années sont nécessaires pour que le sol retrouve un équilibre propice aux cultures (les résidus de bois créant des perturbations sur les taux d'azote). S'il n'est pas travaillé, le bien perd peu à peu sa valeur agricole.

Par ailleurs, les terres en friche sont une perte économique et sociale pour le territoire : cela limite les possibilités pour des agriculteurs de s'installer ou développer leurs activités. Cela contribue à fermer les paysages, ce qui participe au sentiment d'abandon des territoires très ruraux et peut même impacter le tourisme. Dans certains territoires, la multiplication des friches augmente les risques environnementaux (comme la propagation des incendies ou des plantes allergisantes). Enfin, dans les zones où de nombreux propriétaires laissent leurs terres en friche, souvent en espérant qu'elles soient classées « à urbaniser », la compétition pour une terres disponibles s'accroît, ce qui engendre la spéculation sur les prix et une difficulté accrue d'installation pour les nouveaux agriculteurs.

**Il est donc de la responsabilité du propriétaire (éthique mais aussi légale<sup>76</sup>), que ses terres conservent leur vocation agricole et permettent à des agriculteurs d'y développer leurs activités.** Il existe d'ailleurs en droit français une procédure rarement utilisée mais symboliquement forte, pour remettre en culture des terres laissées incultes. La commission départementale d'aménagement foncier peut enclencher cette procédure afin de confier les terres à un agriculteur, via un bail à ferme, en priorisant l'installation.

**Dans le cas où tout ou partie du bien agricole changerait de destination et deviendrait constructible, la réglementation autorise le propriétaire à résilier le bail en cours sur les parcelles concernées** (article L. 411-32 du Code rural).

Dans un contexte où l'augmentation du prix du foncier et la baisse des revenus agricoles compliquent l'achat de terres pour les agriculteurs, **la location leur garantit un accès abordable à un outil de production et des conditions sécurisantes.**

.....

76. L'article L.2213-25 du Code général des collectivités territoriales prévoit une obligation pour le propriétaire d'entretenir son bien et les articles L.125-1 et suivants du Code rural imposent à chaque propriétaire de valoriser ses terres.

En France, la location des biens agricoles est la plupart du temps soumise au statut du fermage, qui permet aux fermiers de se projeter sur plu-

sieurs années et donc de réaliser les investissements humains, matériels et financiers nécessaires à l'activité agricole.

## Trouver à qui louer le bien

La recherche d'un agriculteur locataire est l'opportunité d'orienter l'usage de son bien, en privilégiant, par exemple, un projet agricole respectueux de l'environnement. Ces critères de recherche ne doivent toutefois pas être trop exigeants, au risque de rebuter des porteurs de projet.

### – PAR OÙ COMMENCER CETTE RECHERCHE ?

Le propriétaire peut avoir dans son entourage une personne intéressée. Les agriculteurs du territoire peuvent aussi connaître une personne dont le sérieux est reconnu.

La location peut ensuite être proposée à des agriculteurs voisins, si cela contribue à la viabilité de leur exploitation, ou à des porteurs de projet cherchant à s'installer. Idéalement, l'installation de nouveaux agriculteurs est à privilégier, dans la mesure où cela contribue à renouveler les actifs agricoles, à maintenir un tissu de petites fermes, à préserver la diversité des productions et des paysages et à limiter les dégâts environnementaux

associés à une trop forte concentration foncière.

Les réseaux professionnels et les organismes d'accompagnement à l'installation, comme les Associations pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural (ADEAR)<sup>77</sup> et les associations régionales de Terre de Liens, sont des soutiens précieux pour la recherche de fermiers.

Pour aller plus loin !

› **Annexe 7 - Les structures accompagnatrices du développement agricole et rural, page 192**

› **Annexe 9 - Rechercher un agriculteur : la rédaction d'une annonce ou d'un appel à candidatures, page 197**

### – LOUER DES BÂTIMENTS

Si la ferme comprend des bâtiments, il est recommandé de chercher un fermier intéressé pour les utiliser, sans quoi ceux-ci risquent de se dégrader, voire de perdre leur usage agricole. Les agriculteurs voisins déjà installés en ont rarement l'utilité : c'est une raison supplémentaire pour privilégier la location auprès d'un agriculteur en cours d'installation.

.....

77. [www.jeminstallepaysan.org/accompagnement-adear](http://www.jeminstallepaysan.org/accompagnement-adear)



## Louer à des agriculteurs respectueux de l'environnement



### Témoignage d'une propriétaire de parcelle en Seine-et-Marne

« En 2017, afin de faire évoluer l'exploitation d'un terrain agricole de 1 ha vers une agriculture responsable, j'ai contacté l'association Terre de Liens Île-de-France, qui m'a mise en relation avec des porteurs de projet intéressés. Un an après, j'ai rencontré un couple de jeunes maraîchers déjà installés, qui vendaient leurs légumes en AMAP\* et qui travaillaient sans produits phytosanitaires. Ils étaient intéressés par ma parcelle mais n'avaient pas les financements pour l'acheter. J'ai donc décidé de la leur louer.

Pour préparer le bail, nous avons organisé une réunion avec les maraîchers et Terre de Liens. Un pré-bail a été rédigé, que nous avons ensuite signé. Après quelques mois supplémentaires pour finaliser les démarches, j'ai finalement signé le bail pendant l'hiver 2019.

La location de ma parcelle n'est pas une question financière, surtout lorsque l'on voit le peu que cela rapporte. Mon souci essentiel, c'est que cette terre bénéficie à des paysans respectant la nature et la santé des consommateurs, grâce à leurs pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ».

« Mon souci essentiel, c'est que cette terre bénéficie à des paysans respectant la nature et la santé des consommateurs, grâce à leurs pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ».

## – LOUER À PLUSIEURS AGRICULTEURS

Dans certains cas, le bien peut être partagé entre plusieurs agriculteurs locataires (également appelés « pre-neurs »). Plusieurs options sont possibles :

- **Signer un bail avec chaque preneur, portant sur des parties distinctes du bien** : les contrats sont indépendants ; la gestion est à priori simple et transparente.
- **Signer un seul bail avec plusieurs co-preneurs** : les co-preneurs sont solidaires et paient ensemble le fermage. Cette option

est adaptée aux activités collectives, notamment si les activités des fermiers sont regroupées au sein d'une même entité juridique. Elle peut néanmoins être risquée s'il n'y a pas d'autres liens entre les fermiers.

- **Conclure un bail directement avec une société agricole** : le risque est que ses membres changent, sans que le propriétaire en soit informé. Le propriétaire peut alors ne plus savoir ni garder la maîtrise de qui utilise son bien.

Sur les espaces partagés, il est plus simple de signer un bail à co-preneurs<sup>78</sup>.

## Bien choisir le contrat de location

Il existe plusieurs types de contrats de location ou de mise à disposition, soumis ou non au statut du fermage. Pour rappel, le statut du fermage fait partie des grandes réformes sociales de l'après-deuxième guerre mondiale. Il renforce les droits du fermier face au propriétaire. En sécurisant l'accès des fermiers à leur outil de production dans la durée et à un prix raisonnable, **le statut du fermage protège leurs conditions de travail et de vie.**

Il leur permet de développer un projet agricole, d'investir, et de tirer parti des bénéfices qu'ils apportent au sol et au territoire. Cette sécurité est indispensable pour permettre à l'activité agricole de se développer dans de bonnes conditions.

.....

78. C'est la solution privilégiée par la Foncière et la Fondation Terre de Liens, les structures propriétaires de Terre de Liens.

**Le statut du fermage encadre strictement les conditions de mise à disposition du bien, par des droits et des devoirs attribués aux deux parties.**

Avant de choisir un contrat, il est essentiel de se poser quelques questions :

- Ce contrat permet-il à l'agriculteur de se projeter sereinement dans son projet ?
- Quel degré de maîtrise offre-t-il au propriétaire ?
- Permet-il une orientation agricole du bien sur le long terme ?
- Répond-il à l'enjeu de préserver la richesse biologique du bien ?

Le statut du fermage est un des facteurs du développement de l'agriculture française au XX<sup>e</sup> siècle. Il est économiquement reconnu qu'un accès de longue durée à la terre est un facteur important de prospérité pour l'agriculteur locataire. Cela est aussi vrai pour l'économie de son territoire<sup>79</sup>.

Pour rappel, les contrats hors du statut du fermage peuvent empêcher l'agriculteur d'obtenir les aides à l'installation, faute de sécurité foncière. Ils sont donc à réserver à des configurations exceptionnelles.

## Les baux agricoles soumis au statut du fermage

Plusieurs baux sont soumis au statut du fermage. Le plus classique et le plus courant est le **bail rural**, également appelé « **bail à ferme** ». C'est un bail de 9 ans, tacitement renouvelable et cessible dans le cadre familial. Pour sécuriser le fermier pour une durée plus longue, ou éventuellement reprendre la maîtrise du bien au terme du bail, il est possible d'établir un bail de long terme.

### – LE BAIL RURAL, OU « BAIL À FERME »

Le bail rural est un **contrat** par lequel le propriétaire (« le bailleur ») confie

l'usage de ses terres au fermier (« le preneur »). En échange, le fermier paie un loyer (« **le fermage** »), dont le montant est précisément encadré par arrêté préfectoral<sup>80</sup>. Ce loyer peut être payé en argent, en nature ou en prestation de service.

Attention, le simple entretien courant lié à l'usage du bien n'est pas considéré comme une contrepartie suffisante. **Le bail à ferme peut être écrit ou oral.** Dans ce deuxième cas, la preuve de paiement du fermage est essentielle pour que le bail soit reconnu comme bail rural. Même si un bail oral est par défaut un bail de 9 ans,

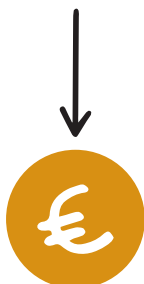
.....

79. Frédéric Courleux, *Réguler les marchés fonciers agricoles : les principaux arguments économiques*, novembre 2019.

80. Cet arrêté est à retrouver sur le site de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de son département ; le montant du fermage est révisé chaque année en fin d'été.

## LE BAIL RURAL, 4 CONDITIONS À RÉUNIR

## 1. Une mise à disposition



2. à titre onéreux  
= transfert volontaire de l'usage  
contre de l'argent, biens en  
nature ou prestations de service



3. d'un immeuble agricole  
= terre et/ou bâtiments



4. en vue d'y exercer  
une activité agricole

.....

**il est vivement recommandé de le contractualiser par écrit**, et même d'enregistrer ce contrat aux hypothèques, **ce qui permet de le dater officiellement**<sup>81</sup>.

Le fermier est alors libre d'utiliser le bien mis à bail à sa convenance, sous réserve de ne pas le dégrader.

## – DURÉE ET CESSIBILITÉ DU BAIL

**Le bail rural a une durée minimale de 9 ans.** Il est tacitement reconductible. Il peut être cédé : au conjoint (ou partenaire de Pacs) qui participe à l'exploitation et aux descendants<sup>82</sup>. Cette cession nécessite l'accord du propriétaire mais peut être, à défaut, autorisée par le tribunal paritaire des baux ruraux\*.

La sous-location est interdite et peut être un motif de résiliation du bail. Néanmoins, si le fermier est membre d'une société exploitante agricole (un GAEC par exemple), il peut mettre à disposition de cette société le bien loué, pour une durée qui ne peut dépasser celle du bail. Il est alors tenu d'informer le propriétaire en amont, et de continuer à exploiter le bien « en participant aux travaux de façon effective et permanente », sous peine de résiliation.

Pour aller plus loin |

- > **Mise à disposition du bail à une société :**  
article L. 411-37 du Code rural ;
- > **Apport du bail à une société :** L. 411-38 du Code rural ;
- > **Cession du bail à un membre de la famille :** L. 411-35 du Code rural.

81. Cet enregistrement se fait un pour un coût modique de 25 euros [www.impots.gouv.fr/portail/particulier/cout-de-lenregistrement](http://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/cout-de-lenregistrement).

82. Par exemple, lorsqu'un fermier prend sa retraite ou cesse progressivement son activité, l'exploitation peut être poursuivie par son conjoint ou par un de ses descendants. Le fermier doit alors obtenir l'accord du propriétaire pour céder le bail. En cas de refus du propriétaire, il s'agit d'une cession prohibée : le propriétaire est en droit de demander la résiliation du bail (L. 411-31, II).

## – RENOUELEMENT DU BAIL ET DROIT DE REPRISE

**À la fin de la période des 9 ans, le bail rural est tacitement renouvelé.** Lors du renouvellement, les conditions du bail peuvent être renégociées à l'amiable entre les deux parties.

Le propriétaire peut s'opposer au renouvellement du bail et exercer son « droit de reprise » dans quelques cas bien déterminés, dont les principaux sont les suivants :

- le propriétaire souhaite construire une habitation sur les terres mises à bail ;
- son conjoint (marié ou partenaire de Pacs) ou ses descendants souhaitent développer une activité agricole (en s'engageant à exploiter pendant au moins 9 ans) ;
- les conditions d'exploitation ou d'habitation ne sont pas respectées ;
- le fermier a atteint l'âge de la retraite.

Si'il s'oppose au renouvellement du bail, le propriétaire doit en informer le fermier au moins 18 mois avant le terme du bail. De même, le fermier ne souhaitant pas renouveler le bail doit en informer le propriétaire 18 mois avant le terme du bail.

Le droit de reprise du propriétaire intervient normalement à l'échéance du bail. Toutefois, il peut intervenir de manière exceptionnelle au cours d'un bail renouvelé, si une clause de reprise sexennale a été prévue (L. 411-6 du Code rural). Cette dernière permet de reprendre l'usage du bien au bout de la sixième année du bail renouvelé, au profit d'un descendant ou du conjoint du propriétaire. Pour ce faire, le fermier doit être prévenu au moins 2 ans à l'avance.

Pour aller plus loin | **Articles L. 411-46 et suivants du Code rural**

## – RÉSILIATION DU BAIL

Au cours du bail, les parties peuvent choisir, d'un commun accord, une résiliation à l'amiable. La résiliation a également lieu de plein droit si le bien est détruit de façon accidentelle, en cas d'incendie par exemple (L. 411-30 du Code rural).

**Le locataire peut décider de résilier le bail en cas :**

- **de changements personnels** (L. 411-33 du Code rural) : incapacité au travail, décès d'un membre de la famille indispensable au travail de la ferme, acquisition d'une ferme qu'il va exploiter, atteinte de l'âge de la retraite ;
- **de changements extérieurs** : échanges de parcelles, expropriation pour cause d'utilité publique, urbanisation nuisant à l'équilibre économique de l'exploitation.

Le propriétaire peut également demander la résiliation du bail de plein droit, lorsque :

- les parcelles du bien loué deviennent constructibles (L. 411-32 du Code rural) ; le locataire doit en être informé au moins 12 mois à l'avance et le propriétaire s'engage à construire dans les 3 ans qui suivent la résiliation ;
- le preneur décède sans laisser d'ayants droits privilégiés (L. 411-34 du Code rural).

Le propriétaire peut également obtenir une résiliation judiciaire, dans les cas suivants (L. 411-31 du Code rural) :

- manquement du locataire à ses engagements au contrat (s'il ne justifie pas de raisons sérieuses et légitimes) : défauts de paiement, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation des terres et bâtiments, non-respect des clauses environnementales dans le cadre d'un BRE, utilisation du bien loué autre que celle prévue dans le bail ;
- manquement à la loi : si le locataire n'a pas tenu informé le propriétaire pour toute opération pour laquelle il est légalement tenu de le faire : cession de bail intra-familiale, mise à disposition d'une société, apport en société, échange de parcelle ou assolement en commun (L. 411-35 et suivants du Code rural).

**Le bail à ferme de 9 ans est le plus simple à mettre en place. Il sécurise l'activité du fermier** et des membres de sa famille qui souhaiteraient la poursuivre.

Il faut toutefois veiller à bien discuter des conditions du bail avec le fermier, notamment si le bailleur souhaite y inclure des clauses environnementales.

Voir l'Inclure des clauses environnementales dans un bail rural, page 93

**Il est préférable de s'appuyer sur un document écrit**, signé par les deux contractants, afin de prévenir toute mésentente ultérieure. Un bail écrit est aussi utile au fermier comme justificatif lors de ses démarches d'installation et pour l'obtention d'aides financières.

## – LES BAUX À LONG TERME

Il existe 4 types de bail rural à long terme :

- Le bail d'une durée minimale de 18 ans ;
- Le bail d'une durée minimale de 25 ans, qualifié de « bail à long préavis » ;
- Le bail de carrière, conclu pour la durée de vie professionnelle du locataire ;
- Le bail cessible hors cadre familial, d'une durée minimale de 18 ans.

Ces baux font l'objet de dispositions particulières au sein du statut du fermage, en termes de renouvellement, de prix du fermage et d'incessibilité :

- Si le bail est conclu pour une durée initiale comprise entre 18 et 24 ans, il se renouvelle tacitement par période de 9 ans ; cela donne lieu à un nouveau bail rural, reprenant les mêmes conditions que le bail à long terme.
- Si la durée du bail est supérieure ou égale à 25 ans, il se termine a priori à la fin de son terme, sans qu'il

soit nécessaire de donner congé au fermier. Il est toutefois possible d'y inclure une clause de tacite reconduction. Dans ce dernier cas, le bail se renouvelle sans limitation de durée et, tous les ans, chaque partie peut décider d'y mettre fin sans motif. Le bail est alors résilié 4 ans après que ce congé ait été donné.

Les baux à long terme peuvent être cédés par le preneur à un conjoint ou descendant, sauf si une clause prévoit le contraire. Ils sont obligatoirement notariés, ce qui engendre plus de sécurité mais aussi un coût supplémentaire pour les parties. Un bail rural peut, à tout moment, être converti en bail à long terme, par accord des parties.

Les baux à long terme donnent droit au propriétaire à un loyer majoré (de 10 à 15%), selon le barème spécifique établi par arrêté préfectoral. Dans un bail de carrière, le prix initial est celui du bail de 9 ans ; la majoration applicable ne peut être supérieure à 1% par année de validité.

Par exemple, pour un bail de 27 ans, le loyer peut aller jusqu'à 127% du prix moyen.

Pour aller plus loin | **Articles L.416-1 et suivants du Code rural**

### **Le foncier agricole loué via un bail à long terme, donne droit à des exonérations fiscales lors de la cession future du bien (vente ou donation).**

Cette mesure vise à inciter les propriétaires à conclure des baux de long terme, gages de stabilité pour le preneur. Elle vient compenser, pour le propriétaire, l'indisponibilité de son bien. Pour l'année 2020, les dispositions étaient les suivantes :

- exonération totale de la taxe de publicité foncière en cas de vente ;
- exonération partielle<sup>83</sup> de droits de mutation à titre gratuit<sup>84</sup>, à condition que les héritiers, légataires\* ou donataires\* s'engagent à rester propriétaires pendant au moins 5 ans ;
- exonération sur l'impôt sur la fortune immobilière : cette exonération peut être partielle<sup>85</sup>, ou totale si le locataire est un membre de la famille<sup>86</sup> et qu'il utilise ce bien dans le cadre de sa profession principale.
- exonération fiscale lors de la transmission de parts d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) donnant à bail rural de long terme (Code général des impôts - article 793 - 1,4).

Pour aller plus loin | **Code général des impôts 793-2-3\*** ;  
**Se renseigner auprès de son notaire.**

.....

83. L'exonération porte sur 75% de la valeur du bien jusqu'à 300 000€ ; elle porte sur 50% au-delà de ce montant.

84. Cet avantage ne s'applique pas si le bien est loué depuis moins de deux ans ou si le locataire est : un donataire de la transmission, son conjoint ou son descendant ou une société contrôlée par au moins une de ces personnes.

85. L'exonération porte sur 75% de la valeur du bien jusqu'à 101 897€ ; elle porte sur 50% au-delà de ce montant.

86. Conjoint (époux ou partenaire pacsé ou concubin), ascendants ou descendants, frères et sœurs, ou leurs conjoints respectifs.

## LE BAIL DE CARRIÈRE

Le bail de carrière est un bail à long terme dont la durée est supérieure à 25 ans et qui s'arrête lorsque le preneur atteint l'âge légal du départ à la retraite.

De ce fait, le preneur doit avoir 25 ans de carrière devant lui au moment de la mise à bail. Ce type de bail porte uniquement sur un bien agricole dont la superficie est supérieure à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA)\*, définie par arrêté préfectoral.

Bien que plus coûteux, **les baux à long terme sont intéressants pour le fermier comme pour le propriétaire**. Ils permettent de sécuriser l'activité du fermier pendant une longue période tout en offrant la possibilité au propriétaire de reprendre la maîtrise de son bien au terme de la durée du bail.

## – LE BAIL À MÉTAYAGE

Le bail à métayage est caractérisé par le partage des fruits de la récolte, en nature ou en argent, du preneur avec le propriétaire. En échange, le bailleur participe aux frais d'exploitation (semences, engrais, frais de récolte, assurances, etc.) et garde à sa charge les impôts fonciers, l'assurance des bâtiments et les réparations non locatives.

Il peut être intéressant à mobiliser sur certaines cultures pérennes (vignes et arbres fruitiers notamment), même s'il est aujourd'hui possible de le convertir en bail rural, sur demande du bailleur ou du preneur (et ce à partir de la troisième année).

Le preneur peut résilier le bail tous les trois ans, en respectant un préavis conforme aux usages locaux.

## – Points d'attention

Le bailleur à métayage est considéré en matière fiscale et sociale comme un exploitant agricole, il est donc imposé au titre des bénéficiaires agricoles et est redevable des cotisations MSA (articles 77 du Code général des impôts et L. 732-22 du Code rural).

Le bail à métayage ne sécurise ni le métayer ni le propriétaire et le mode de calcul du paiement peut facilement devenir source de conflits. En cas de mauvaise récolte, ce paiement met directement en difficulté l'activité du métayer.

Pour aller plus loin | [Articles L. 417-1 à L. 417-15 du Code rural](#)

TABLEAU COMPARATIF : LES BAUX SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

	Bail rural de 9 ans	Bail à long terme 18 à 24 ans	Bail à long terme de 25 ans et plus
<b>Objet</b>	Location de terres, bâtiments et habitations à usage agricole (L. 411-1 et suivants du Code rural).		
<b>Durée</b>	9 ans	18 à 24 ans	25 ans et plus
<b>Renouvellement</b>	Tacite, en bail de 9 ans		Dépend si une clause de renouvellement est prévue.
<b>Forme</b>	Écrit (recommandé) ou oral	Écrit	
<b>Enregistrement</b>	Facultatif (sous seing privé)	Obligatoire (bail notarié)	
<b>Prix</b>	Minima et maxima fixées par arrêté préfectoral.	Majoration de 10 à 15% du fermage (selon l'usage).	
<b>Reprise et résiliation</b>	Reprise par le bailleur possible : - pour exploiter pendant au moins 9 ans - si faute du preneur - si changement de destination		Reprise par le bailleur possible (idem bail de 9 ans en cours). Après renouvellement : résiliation libre (après préavis de 4 ans).
<b>Surface minimum</b>	Aucune		
<b>Cession du bail au conjoint ou descendants</b>	Possible (avec l'agrément du bailleur ou à défaut celui du tribunal paritaire).	Possible, sauf si une clause prévoit que les descendants ne peuvent bénéficier de la cession de bail.	
<b>Particularités</b>	Possibilité d'insérer des clauses environnementales, sous conditions (profil du bailleur, nature des terres, pratiques ou infrastructures existantes).  Le fermage du bail rural à clauses environnementales n'est pas soumis aux loyers minimums fixés par arrêté préfectoral.		

Bail de carrière	Bail à métayage
Location de terres, bâtiments et habitations à usage agricole (L. 411-1 et suivants du Code rural et suivants).	
Variable, selon l'année de départ en retraite du preneur	9 ans
Non	Tacite reconduction
Écrit	Écrit (recommandé) ou oral
Obligatoire (bail notarié)	Facultatif (sous seing privé)
Limites fixées par arrêté préfectoral, majoration possible et encadrée (1% par année de validité).	Pourcentage de la récolte en nature ou numéraire.
Pour faute ou à l'issue de l'année culturale de l'âge légal de départ en retraite.	Idem bail de 9 ans, sauf destructions compromettant gravement l'équilibre de l'exploitation.
Surface supérieure à une SMA	Aucune
Possible (sauf clause contraire pour les descendants).	Possible (avec l'agrément du bailleur ou à défaut celui du tribunal paritaire).
Possibilité d'insérer des clauses environnementales, sous conditions (profil du bailleur, nature des terres, pratiques ou infrastructures existantes).  Le fermage du bail rural à clauses environnementales n'est pas soumis aux loyers minimums fixés par arrêté préfectoral.	Le bailleur est considéré comme un exploitant agricole, il participe aux charges de l'exploitation.  Inscription de clauses environnementales possible.

## Les baux non agricoles

Si la propriété accueille des personnes ou des activités qui ne sont pas en lien direct avec l'entreprise agricole, il est également possible d'utiliser des baux d'habitation et des baux commerciaux, non soumis au statut du fermage.

### – LE BAIL D'HABITATION

Il porte sur la location d'un local à usage d'habitation (Loi du 6 juillet 1989).

Attention, si en plus d'un bail d'habitation, des terres sont louées à un fermier via un bail rural, ce bail d'habitation a toutes les chances de se voir requalifié en bail à ferme complet, avec terres et logements inclus.

### – LE BAIL COMMERCIAL

Il porte sur la location d'immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce ou artisanal est exploité. Il peut aussi inclure des locaux d'habitation. Le bail définit les types d'activité qui seront exercés dans les locaux. Il est conclu pour une durée minimale de 9 ans sauf dans le cas d'une location saisonnière où la durée ne dépasse pas 2 ans (articles L.145-1 à 145-60 du Code du commerce et articles 1425, 1101 et 595 du Code civil).

**Ces baux indépendants du bail rural peuvent permettre de valoriser des bâtiments vacants**, dont l'agriculteur locataire des terres n'a pas besoin. Ce cas de figure devient de plus en plus fréquent. C'est notamment le cas quand les fermes sont plus grandes que les besoins du repreneur ou quand il y a de très nombreux bâtiments agricoles sur la ferme.

**Un point d'attention particulier doit être porté sur le risque de dissocier ces baux de l'activité agricole.**

En cas d'arrêt de l'activité agricole et de résiliation du bail rural, les autres baux ne sont pas automatiquement résiliés ; le bâti n'est pas libéré, ce qui peut complexifier la recherche d'un nouveau fermier. Il est toutefois possible d'intégrer l'habitation dans le bail rural : cela permet de conserver la cohérence de la ferme et de garantir, à terme, un logement libre pour le nouveau fermier.

Il faut également veiller à la nature des activités, artisanales ou commerciales, pour s'assurer de leur compatibilité avec l'agriculture quand elles sont situées en zone A (agricole) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## Définir les conditions du contrat

---

Le bail est un contrat signé qui doit définir les engagements des deux parties. **La mise à bail est l'occasion de se mettre d'accord sur les engagements avec le futur fermier** ; en particulier, elle doit préciser les attentes de chacun en termes d'utilisation du bien.

Tout en se prémunissant d'ingérer dans le travail agricole de son locataire, ce qui n'est ni souhaitable, ni légal dans le bail rural, le propriétaire peut toutefois aborder des questions environnementales avec son fermier : préservation de la fertilité des terres, non-retournement de prairies, maintien de haies et d'arbres isolés, etc. **L'intégration de clauses environnementales** au bail Voir | page 93 peut permettre de faire apparaître explicitement ces engagements, tout comme **l'état des lieux d'entrée** en location permet de les préciser, puis d'en assurer le suivi.

Lors de la conclusion du bail, plusieurs éléments doivent être discutés et précisés, soit dans le corps du bail, soit en annexe. Ces documents constituent un support de discussion pour assurer le suivi du bien pendant la durée du bail.

**Il est également prudent de décider conjointement des modalités de paiement des fermages et des arrangements possibles en cas d'impossibilité de règlement** en temps voulu. Une discussion sur tous ces éléments avant la mise en location est la garantie d'un dialogue ouvert, propice au bon déroulement du bail. **Le statut du fermage est très protecteur puisqu'il est d'ordre public** : cela signifie que ses règles s'imposent à tous, y compris si propriétaire et locataire se mettaient d'accord pour y déroger.

### – RÉDACTION DU BAIL

Même s'il n'est pas obligatoirement notarié, il est préférable de solliciter l'aide d'une personne qualifiée pour rédiger le bail (notaire, avocat, expert agricole, juriste, conseiller de la Chambre d'agriculture...). Il est également possible de s'appuyer sur le contrat-type proposé par le Ministère de l'agriculture.

Voir | **Annexe 10 - Exemple de bail rural type, page 199**

## Dans le corps du bail, les informations suivantes doivent être indiquées :

- l'identité du bailleur et du preneur ;
- l'identification et la description des biens concernés (désignation cadastrale, surfaces des terres et bâtiments, servitudes éventuelles) en précisant ce qui en est exclu le cas échéant ;
- les modalités d'établissement de l'état des lieux ;
- la durée du bail, les dates de début et de fin ;
- les conditions de renouvellement, de résiliation et de transmission ;
- le montant du fermage, les échéances de paiement, ainsi que les modalités d'indexation ;
- les engagements respectifs du bailleur et du preneur concernant l'usage du bien ainsi que les travaux à réaliser sur les terres et les bâtiments.

## – ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Pour établir le bail, un état des lieux doit être réalisé<sup>87</sup>, signé par les parties et annexé au bail. Il atteste de l'accord entre preneur et bailleur sur l'état du bien au moment de la mise à bail. En sortie de bail, il sert de base pour constater les éventuelles améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, les terres, les arbres et les cultures pérennes.

**L'état des lieux décrit avec précision l'état des bâtiments et des terres.** Il décrit également le degré d'entretien de celles-ci et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Annexer des photos à l'état des lieux, et les localiser sur un plan, permet de constater efficacement l'état du bien et d'en faciliter le suivi.

Un « tour de plaine »<sup>88</sup> peut permettre de lister, avec le fermier, l'ensemble des éléments notables sur les terres, notamment les infrastructures agroécologiques (IAE) : haies, arbres isolés, zones humides, etc. Bailleur et preneur peuvent discuter du devenir de chacun de ces éléments. Si le bailleur souhaite intégrer des clauses environnementales au bail, par exemple le maintien de ces IAE, celles-ci doivent être précisément signifiées dans l'état des lieux d'entrée

Voir | **Orienter les pratiques agricoles et préserver la biodiversité**, page 92

**Dans tous les cas, le maintien des arbres et des haies est une obligation du preneur<sup>89</sup>.**

D'après l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux sur les biens, « le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Pour aller plus loin | **Article L. 411-4 du Code rural.**

.....

87. L'état des lieux est établi contradictoirement et à frais commun dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci (article L. 411-4 du Code rural).

88. C'est-à-dire une visite de l'ensemble des parcelles d'une ferme pour en analyser l'état agronomique et environnemental.

89. Voir l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE).

## – RÉPARTITION DES TRAVAUX ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

**En annexe du bail, il convient de lister les travaux à réaliser en précisant la répartition de leur prise en charge** entre le bailleur et le fermier.

Cette annexe « travaux » a une valeur contractuelle. Elle peut être assimilée à une autorisation de travaux de la part du propriétaire. Attention à ne pas intégrer trop de travaux à ce stade, mais plutôt autoriser les travaux au fur et à mesure des besoins du fermier et sur la base d'estimations chiffrées.

## – LOCATION DE L'HABITATION

Habiter sur la ferme est souvent une condition clé pour la réussite de l'activité agricole et la qualité de vie des agriculteurs. Nous recommandons d'intégrer l'habitation dans le bail à ferme : cela permet d'éviter que les droits appliqués à la location de la ferme et de la maison soient différents.

**La location d'un logement est soumise à des règles propres :**

- le logement ne peut être loué que s'il répond aux règles minimales de décence<sup>90</sup> ;
- le bail doit obligatoirement être accompagné de certains diagnostics (énergie, termites, etc.) ;

Voir l'Annexe 5 – Les différents diagnostics obligatoires, page 187

.....

90. Voir le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

91. Agence nationale de l'habitat.

92. Plus d'informations : [www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs](http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs)

- dans le cadre d'un bail rural, le montant du loyer du logement est, comme pour les terres et les bâtiments techniques, encadré par les arrêtés préfectoraux ; le prix du m<sup>2</sup> en location est souvent dégressif au-delà de 100 m<sup>2</sup>.

Pour permettre une location dans de bonnes conditions, il est recommandé de :

- clarifier la répartition des travaux entre le propriétaire et le locataire, et l'entretien qui incombe à chaque partie ;
- inclure un état des lieux précis, qui protège chacune des parties.

Des aides de l'ANAH<sup>91</sup> existent pour réaliser des travaux qui améliorent la performance énergétique du logement<sup>92</sup>. Certaines bénéficient aux propriétaires bailleurs (jusqu'à 35% sur des travaux de rénovation énergétique), d'autres aux locataires : aides à l'isolation à 1€, aides spécifiques pour les locataires assimilés « propriétaires occupants » titulaires d'un bail long terme, etc.

## – MONTANT DU FERMAGE

**Le montant du fermage est strictement encadré par la loi.** Il dépend de la localisation géographique du bien mais aussi de sa nature, sa surface et de sa qualité s'il s'agit d'une terre ou de son état s'il s'agit d'un bâtiment. Des arrêtés préfectoraux définissent les minima et maxima des

loyers appliqués par types de biens loués : maison d'habitation, bâtiment d'exploitation, terre nue ou portant des cultures pérennes<sup>93</sup> (vignes, arbres fruitiers, oliveraies, etc.).

Le montant du fermage est actualisé chaque année suivant l'évolution de l'indice national des fermages, publié au journal officiel. Ces arrêtés préfectoraux sont disponibles sur le site internet de la préfecture ou de la Chambre d'agriculture du département.

Pour aller plus loin | [Article L. 411-11 du Code rural](#)

Le fermier s'engage à payer son fermage au terme convenu, en général une fois par an. Après deux défauts de paiement consécutifs<sup>94</sup>, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail. Cependant, il est préférable d'en discuter avec le fermier pour comprendre la situation et trouver un accord à l'amiable s'il traverse une période économiquement difficile.

## Orienter les pratiques agricoles et préserver la biodiversité

---

**Les attentes exprimées de manière croissante par les citoyens ainsi que la législation récente invitent au respect de l'environnement et de la biodiversité. Mais une fois le bien loué, le propriétaire n'a aucun droit de regard sur la manière dont le fermier travaille,** tant que celui-ci maintient la vocation agricole du bien et l'exploite raisonnablement, c'est-à-dire en le laissant « dans l'état où il l'a reçu » et sans « compromettre la bonne exploitation du fonds ». Si le propriétaire souhaite résilier le bail parce qu'il considère que

le fermier porte préjudice à son bien, c'est à lui d'en apporter la preuve devant le tribunal paritaire des baux ruraux. Même la législation récente ne précise pas les termes du respect de l'environnement et ne permet pas de contester les pratiques agricoles du fermier.

Le propriétaire peut susciter un échange sur les pratiques agricoles avec le fermier, surtout si celui-ci est déjà engagé pour la préservation de la biodiversité. En complément, deux possibilités peuvent être étudiées en concertation pour créer des

.....

93. Pour les cultures pérennes, le fermage peut être estimé en quantité de denrées.

94. Après mise en demeure du fermier (lettre avec accusé de réception) et à l'expiration d'un délai de 3 mois.

obligations juridiques de respect de l'environnement :

- **l'introduction de clauses environnementales dans un bail rural** (contrat de location) ;
- **la contractualisation d'une obligation réelle environnementale** (rattachée au droit de propriété).

## Inclure des clauses environnementales dans un bail rural

Créé en 2006, le Bail rural à clauses environnementales (BRE) est une catégorie spécifique de bail rural qui permet d'intégrer des clauses visant à protéger l'environnement et les infrastructures agroécologiques (IAE). Le Code rural définit de manière limitative les 16 types de clauses environnementales qui peuvent être intégrées dans un bail rural.

Voir | **Annexe 11 - Les clauses environnementales du bail rural et leur signification, page 207**

Le propriétaire et le fermier s'entendent sur celles qu'ils choisissent de retenir dans leur bail.

Initialement réservée aux propriétaires ayant un rôle d'intérêt général (État et collectivités locales, fondations...), **la possibilité de conclure un BRE a été élargie à tous les propriétaires privés, mais uniquement dans les deux cas de figure suivants** (Loi d'avenir agricole de 2014 - article L. 411-27 du Code rural) :

.....

95. Une personne morale de droit public, une association agréée protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou encore un fonds de dotation peuvent inclure des clauses environnementales dans leurs baux, peu importe la situation de leurs biens.

- **Lorsque le bien est situé sur une zone à enjeu environnemental** (telle que listées dans l'article L. 411-27 du Code rural) et si les clauses permettent de répondre aux enjeux spécifiques de la zone. Il peut s'agir par exemple d'une zone Natura 2000 ou d'un parc naturel. **Attention, si le bien n'est pas situé sur une zone protégée, un propriétaire privé n'est pas autorisé à recourir au BRE pour introduire de nouvelles pratiques**<sup>95</sup>.
- **Lorsqu'il s'agit de maintenir des infrastructures agroécologiques ou des pratiques écologiques préexistantes**, comme la pratique de l'agriculture biologique. Il est alors possible d'inscrire dans le bail le maintien de ce mode de production (clause n°15) avec le nouveau fermier.



## Perpétuer l'agriculture biologique sur une ferme

L'expérience de la SCIC de la Vergne



Cette coopérative a été constituée par un collectif de citoyens, pour pérenniser une ferme en agriculture biologique et y faire perdurer l'activité de réinsertion existante sur le lieu. Parmi les sociétaires, on trouve également des collectivités, des associations et des producteurs.

Au sein de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), la préservation de la biodiversité est une volonté forte, avec une attention particulière au maintien des prairies humides. « Étant également engagé à Terre de Liens, j'avais connaissance de la possibilité pour tout propriétaire d'inclure des clauses environnementales dans un bail rural » explique Patrick, administrateur de la SCIC de la Vergne. « Nous avons donc proposé le bail rural à clauses environnementales (BRE) aux coopérateurs, qui ont tous adhéré à cette idée : le BRE nous a

permis d'amener une vraie cohérence avec nos orientations et nos valeurs et de perpétuer une pratique préexistante : la culture des terres en Agriculture Biologique (AB).

En concertation avec les agriculteurs usagers des lieux, nous avons conclu des BRE en intégrant notamment deux clauses : le maintien de l'AB et la préservation des haies ».

Pour aller plus loin !

> <https://sciclavergne.com/>

> **Témoignage à retrouver en intégralité sur le Centre de ressources**

« Le BRE nous a permis d'amener une vraie cohérence avec nos orientations et nos valeurs et de perpétuer une pratique préexistante : la culture des terres en agriculture biologique »

**Ces clauses peuvent être introduites lors de la mise à bail ou lors de son renouvellement si le fermier est d'accord.** Cela sera d'autant plus facile s'il a déjà une démarche et une sensibilité écologiques. À noter : les propriétaires privés ne peuvent en aucun cas imposer au fermier un changement de pratiques, ni en cours de bail ni à son renouvellement. Seuls certains propriétaires dits « institutionnels » le peuvent.

Ces clauses environnementales peuvent être incluses dans tout type de bail soumis au statut du fermage ou dans d'autres contrats tels que les prêts à usage. L'introduction de clauses environnementales dans le bail permet de déroger à la fourchette basse des loyers fixés par arrêté préfectoral : si les clauses sélectionnées ont un impact important sur le revenu que le fermier peut tirer de la parcelle<sup>96</sup> et en contrepartie de pratiques agricoles plus vertueuses, le bailleur peut concéder un loyer plus bas, voire symbolique sur cette parcelle.

Terre de Liens a été un des premiers acteurs à généraliser l'usage du bail rural à clauses environnementales afin de garantir, en concertation avec ses fermiers, un mode de culture et d'élevage en agriculture biologique. Ces clauses permettent de privilégier un mode d'agriculture respectueux des terres et de toute la nature qui s'y trouve, pour préserver voire améliorer leur qualité.

**Le croisement entre agronomie et écologie demeure un sujet complexe.** Ces engagements environnementaux sont volontairement très encadrés, pour éviter l'ingérence d'un propriétaire dans les pratiques agricoles de son fermier.

**Il est vivement recommandé de solliciter les conseils d'une organisation professionnelle spécialisée en la matière** (CIVAM, GAB, LPO<sup>97</sup>, etc.).

Pour aller plus loin | [CEREMA, Le bail rural à clauses environnementales, 2016](#)

.....

96. Par exemple, certaines dates de fauches tardives sont bénéfiques aux oiseaux nicheurs des champs, mais font faucher un foin de moindre qualité qui ne pourra être utilisé qu'en litière (et non plus en aliment) : la moins-value est dans ce cas importante pour le fermier.

97. Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural ; Groupement d'Agriculture Biologique ; Ligue pour la Protection des Oiseaux.

## Inscrire des engagements écologiques dans le titre de propriété grâce aux obligations réelles environnementales

Créé par la loi 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, **l'obligation réelle environnementale (ORE) est le premier outil foncier qui permet à tout propriétaire de s'engager - et d'engager durablement son terrain - selon ses convictions écologiques.**

Les propriétaires peuvent être attachés à certaines fonctions écologiques et éléments de la biodiversité de leur propriété et vouloir les préserver à long terme en leur octroyant une forte protection juridique et en développant une gestion adaptée. L'ORE leur permet d'inscrire dans le titre de propriété des engagements précis relatifs à ces fonctions ou éléments environnementaux. À titre d'exemples : ne pas recourir à l'usage de produits phytosanitaires, préserver les mares, les arbres séculaires et les haies, maintenir les prairies permanentes existantes, etc. Seuls les droits liés à l'exercice de la chasse ou aux réserves cynégétiques ne peuvent être remis en cause.

L'ORE permet aussi aux propriétaires de bénéficier de l'accompagnement d'un organisme dont la mission est la protection de l'environnement. Celui-ci veillera avec eux à leur bonne conservation, gestion ou/et

restauration. Libre à lui de décider des engagements pour les adapter au mieux à la richesse et vulnérabilité de son terrain, en concertation avec l'organisme en question.

L'ORE est un contrat qui rassemble deux cocontractants devant notaire :

- le propriétaire qui engage sa propriété d'une part ;
- une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé à vocation environnementale, qui accompagne le propriétaire d'autre part.

Les engagements sont réciproques de sorte que chacun s'engage envers l'autre. Le propriétaire bénéficie de l'expertise et du soutien technique et/ou financier de son cocontractant.

**La durée d'engagement est libre et peut aller jusqu'à 99 ans.**

**Les obligations sont attachées au bien lui-même** (on parle de « droit réel »), **elles perdurent donc même en cas de changement de propriétaire.** L'ORE peut ainsi permettre de sceller des engagements environnementaux dans le temps et d'anticiper le devenir du terrain en cas de cession et de décès.



## S'engager durablement avec les obligations réelles environnementales



Témoignage de Jean-François

---

« Nous sommes propriétaires avec mon épouse de 9 hectares composés de bois, de champs, de zones humides et de cours d'eau. Nous sommes très sensibles à la biodiversité de notre propriété : elle est autour de nous, elle est fragile et nous sommes sensibles à son évolution. La majorité des Français se soucie de l'avenir de la planète : en 2019, l'ORE nous a permis de passer du discours à l'acte et de nous engager concrètement. Modestement, nous avons engagé notre propriété dans des obligations réelles environnementales et nous nous réjouissons, en qualité de citoyen, de participer à notre niveau à la préservation de la nature. Notre première réflexion fut de protéger ce qui existe.

Pour cela, nous avons besoin de professionnels pour faire un état des lieux de la biodiversité et d'aide pour apprendre à bien protéger notre terrain. Nous nous sommes tournés vers le Conservatoire d'espaces naturels de Normandie avec qui nous sommes entendus sur nos engagements mutuels. L'obligation réelle environnementale nous a permis de définir quelles actions conduire pour restaurer et entretenir la biodiversité, selon le contexte et la nature du terrain, au cas par cas pour chaque parcelle. Nous avons choisi d'engager notre propriété pour 99 ans, car notre engagement n'a de sens pour nous que si nos actions de préservation durent le plus longtemps possible. »

« L'obligation réelle environnementale nous a permis de définir quelles actions conduire pour restaurer et entretenir la biodiversité, selon le contexte et la nature du terrain, au cas par cas pour chaque parcelle. Nous avons choisi d'engager notre propriété pour 99 ans, car notre engagement n'a de sens pour nous que si nos actions de préservation durent le plus longtemps possible »

## – SI LA PROPRIÉTÉ EST DÉJÀ LOUÉE À UN AGRICULTEUR

Le fermier doit être consulté et donner son accord préalable. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation ; tout refus doit être motivé.

Si les conditions le permettent, le propriétaire a intérêt à doubler l'ORE d'un bail rural environnemental (lire ci-dessus). C'est en effet la meilleure façon d'impliquer le fermier dans la mise en œuvre des pratiques et le respect des éléments inscrits dans l'ORE<sup>98</sup>.

L'ORE peut intéresser le locataire s'il est déjà engagé en agriculture biologique ou dans la préservation de la nature : il peut bénéficier d'un accompagnement sur le volet biodiversité de la ferme et ses pratiques agricoles respectueuses du vivant seront pérennisées en cas de départ à la retraite.

En engageant la propriété pour une durée significative avec le locataire actuel, l'ORE doit être appliquée par les locataires qui lui succèdent. Des révisions sont possibles, si le contexte environnemental et agricole le nécessite.

## – SI LA PROPRIÉTÉ EST LIBRE DE DROIT

Signer une obligation réelle environnementale préalablement à la location permet d'indiquer ses exigences environnementales d'entretien et d'exploitation agricole. Celles-ci devront être appliquées par le locataire. Même si elle épargne le propriétaire d'un accord préalable, l'ORE peut naturellement être préparée en accord avec le futur preneur pour qu'il s'associe à cet engagement environnemental.

Cet accord préalable livre des conditions favorables à la mise en place d'un bail rural environnemental, qui pourra adopter les mêmes intentions écologiques.

**Cette démarche permet ainsi une cohérence entre le statut de la propriété et l'usage qui en est fait.**

Pour aller plus loin |

> Article L132-2 du Code de l'environnement consultable sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

> [www.ecologie.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale](http://www.ecologie.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale)

> CEN, L'obligation réelle environnementale, un outil au service de la biodiversité, 2018

.....

98. Si l'ORE contractualisée sur le bien dépasse ce qu'il est possible d'intégrer dans un BRE, le fermier n'est pas obligé de respecter les engagements de l'ORE. Le propriétaire est dans ce cas seul responsable de son non-respect si le fermier y déroge.

Comme le montre le témoignage page suivante, lorsqu'il n'est pas forcément possible de recourir à des formes juridiques contraignantes telles que le BRE ou l'ORE, une convention de bon usage<sup>99</sup> peut être conclue entre les parties. Elle permet de formaliser une vision partagée sur les pratiques

environnementales, entre le propriétaire et le locataire. **Même si une convention d'usage n'a pas de valeur juridique, elle permet de clarifier et formaliser des engagements environnementaux autour de la ferme** et peut influencer positivement sur les pratiques agricoles.

.....

99. Aujourd'hui, un propriétaire privé peut intégrer des clauses environnementales au bail rural dans certaines conditions, voir le détail dans cette partie : Inclure des clauses environnementales dans un bail en cours.



## Joindre au bail à ferme une convention de « bon usage »

Témoignage de Jacques



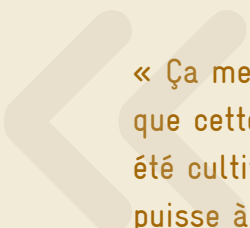
« Ma soeur et moi avons hérité de nos parents un petit terrain de 1,6 ha. Mon père était maraîcher dans le marais de Saint-Omer ; il était propriétaire de quelques terrains qu'il a répartis entre mes 8 frères et sœurs. Cette terre-là est située en plein cœur du marais, par conséquent entourée d'eau et avec une biodiversité qui lui est propre.

Quand elle nous a été transmise, la terre était inoccupée et commençait à s'enfricher. Sensible à la protection de l'environnement et à l'agriculture bio, je souhaitais que ma terre ne soit pas polluée par des produits chimiques et phytosanitaires.

En 2012, Freddy m'a contacté : il se testait en maraîchage et envisageait de s'installer prochainement. Son projet m'a plu. On a convenu ensemble des modalités du bail, dont le montant du fermage, en s'appuyant sur ce qu'on a trouvé sur internet et sur ce qui se pratiquait sur le territoire. Je lui ai aussi soumis une convention de « bon usage ». J'y ai indiqué la localisation de la parcelle, le prix et différentes obligations du locataire telles que le respect de la charte de l'agriculture bio, la préservation des lieux etc. Cela nous a permis d'échanger sur les pratiques agricoles de Freddy, de poser sur le papier un ensemble de critères et d'assurer une orientation éco-responsable à ma terre.

Tout ça s'est fait assez simplement car avec Freddy, on était sur la même longueur d'onde. Ça me tenait à cœur que cette terre, qui avait été cultivée par mon père, puisse à nouveau l'être par un maraîcher, bio qui plus est ! »

**Nota bene :** la « convention de bon usage » mise en place par Jacques n'a aucune valeur légale. Elle ne peut donc être opposable à un tribunal, au contraire du bail. Elle a néanmoins toute son utilité car elle permet de clarifier sur le papier les attentes des uns et des autres.



« Ça me tenait à cœur  
que cette terre, qui avait  
été cultivée par mon père,  
puisse à nouveau l'être  
par un maraîcher,  
bio qui plus est ! »

## Assurer le bon déroulement du bail

La mise en place d'un bail entre le fermier et le propriétaire implique des droits et des devoirs pour les deux parties. Ils concernent l'usage du bien, son entretien et les différents paiements qui incombent à chacun (fermages, impôts, indemnités des investissements).

Voir | [Annexe 12 - Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme, page 211](#)

### – RÉPARTITION DES TRAVAUX ENTRE BAILLEUR ET FERMIER

Au cours du bail, le bailleur doit assurer l'entretien de son bien pour le maintenir dans l'état où il a été loué. Il doit prendre en charge les « grosses réparations » (gros murs, poutres, etc.), telles que définies par l'article 606 du Code civil, et réaliser les travaux auxquels il s'est engagé lors de l'état des lieux d'entrée<sup>100</sup>.

De son côté, le preneur a la charge des réparations locatives, ou menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par un cas de force majeure. Des exemples de ces réparations locatives sont précisés à l'article 1754 du Code civil.

Si une partie du bien est détruite lors d'un événement accidentel (tempête, incendie, grêle...) et que cette des-

truction nuit fortement à l'activité du fermier, le propriétaire est tenu de le reconstruire si le fermier en fait la demande.

Pour améliorer ses conditions de travail ou de vie ou encore pour développer son activité, le fermier peut souhaiter réaliser des travaux d'amélioration ou d'investissement. La procédure à respecter peut être complexe et dépend de la nature des travaux envisagés :

- Pour les travaux d'amélioration, définis par le Code rural comme présentant un caractère « d'utilité certaine pour l'exploitation et ne relevant pas de l'entretien courant », le fermier doit en informer le propriétaire deux mois avant le démarrage.
- Pour d'autres types de travaux, le fermier doit demander au bailleur une autorisation avant de les réaliser. Celui-ci a deux mois pour y répondre.

Si le propriétaire autorise la réalisation de travaux par le fermier, il aura probablement à lui verser une indemnité de compensation d'amélioration du fond, en fin de bail.

Si le bailleur n'accorde pas son autorisation et que le fermier réalise quand même ces travaux, le bailleur devient propriétaire des améliora-

.....

100. Pour un logement, il faut également ajouter les travaux qui permettent de garantir sa décence.

tions apportées et il n'est pas tenu de l'indemniser en sortie de bail. Le propriétaire peut aussi lui demander de remettre son bien dans l'état où il était en début de bail.

Pour aller plus loin | **Articles L. 411-69 et suivant du Code rural**

La réalisation par le propriétaire de travaux d'amélioration décidés en accord avec le fermier ou à sa demande peut donner lieu à une augmentation de loyer (toujours dans le respect de l'arrêté des fermages). Les dépenses engagées pour ces travaux peuvent aussi être partagées par les deux parties. Dans ce cas, le bailleur et le locataire élaborent ensemble le projet de travaux, en prenant en compte les besoins de chacun, et le respect des normes en vigueur.

## – PAIEMENTS DES TAXES, IMPÔTS ET ASSURANCES

### LES PAIEMENTS QUI INCOMBENT AU BAILLEUR ET AU PRENEUR

	Bailleur	Preneur
<b>Impôts foncier</b>	À la charge du bailleur	Peut rembourser une fraction, par accord ou à défaut 1/5
<b>Primes d'assurance incendie</b>	À la charge du bailleur	Responsabilité civile professionnelle

Pour aller plus loin | **Article L. 415-3 du Code rural**

À ces frais s'ajoutent les frais de mise à bail en cas d'acte notarié. Le montant dépend du type de bail choisi les parties décident de la répartition des frais.

Le plus souvent, le propriétaire et le locataire prennent chacun en charge une moitié des frais mais cette répartition peut être revue, en fonction des intérêts de chacune des parties.

## – MODIFICATION DU BAIL EN COURS

Tout au long du bail, toute clause peut être modifiée par un avenant. En cas de changement de preneur, ou lorsqu'un co-preneur s'ajoute, le bail s'arrête et un nouveau démarre. Toutefois, le locataire peut, sous réserve de l'accord du propriétaire, céder son bail ou y associer en tant que co-preneur son conjoint ou un descendant participant à l'exploitation. Dans ce cas de figure, le bail se poursuit malgré les changements de preneurs.

## – RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre un bailleur et un preneur peut faire l'objet d'une procédure judiciaire. Il se règle devant une juridiction spécifique : le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux\* (TPBR). C'est le tribunal compétent pour tout litige relatif à un bail rural.

Il est composé d'un juge d'instance, de deux représentants de propriétaires et de deux représentants de fermiers. **Avant de saisir le tribunal, il est judicieux de tenter un accord à l'amiable**, en sollicitant l'intervention d'une personne médiatrice.

## QUELQUES CONSEILS DU COMITÉ D'ACTION JURIDIQUE (CAJ)

Cette association rhônalpine propose des conseils et des médiations pour les problèmes relatifs au foncier agricole<sup>101</sup>.

- « Afin de prévenir tout conflit avec un fermier, il est essentiel d'éclaircir les choses par écrit dès la rédaction du bail. L'état des lieux, en particulier des bâtiments et des plantations est particulièrement important.
- L'évaluation des fermages doit s'appuyer sur les arrêtés préfectoraux et sur l'état du bien. Il peut se trouver que des arrêtés préfectoraux soient inadaptés ou en décalage avec les réalités (maisons d'habitations, productions ou installations spécialisées...). Il ne faut pas hésiter à interpeller la Direction Départementale des Territoires pour faire évoluer la réglementation.
- Avant de saisir le TPBR sur un fermage impayé, il convient de vérifier qu'il ne s'agit pas d'une difficulté du fermier lié à une calamité agricole, à un problème de santé ou tout autre évènement justifiant l'incapacité du fermier à s'acquitter de son fermage.
- Faire appel à un tiers peut permettre de trouver un compromis satisfaisant avant d'aller jusqu'à un recours judiciaire ; par exemple, une séance de conciliation a permis d'aboutir à un accord entre un propriétaire et un fermier, avec l'abandon des fermages dus par le propriétaire en échange de la résiliation du bail. »

.....

101. L'association est composée de bénévoles, agriculteurs actifs ou retraités, formés en droit rural. Plus d'informations sur le site internet du CAJ <http://www.comite-action-juridique.fr/> ou dans la publication *Des terres en commun !*, page 155.

Pour se faire conseiller, un propriétaire peut s'adresser à un avocat spécialisé en droit rural, à un juriste de la Chambre d'agriculture ou d'un syndicat agricole, ou au CAJ si son bien se situe en Auvergne-Rhône-Alpes.

En cas d'audience par le tribunal paritaire, il est également recommandé de se faire accompagner.

## – ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ET INDEMNITÉS DE FIN DE BAIL

À la sortie du preneur, un état des lieux permet d'identifier les améliorations de nature à ouvrir droit à indemnisation en comparaison de l'état des lieux établi à l'entrée en jouissance du bien. Les améliorations culturelles ne peuvent donner lieu à indemnisation que si leurs effets sont susceptibles de se prolonger après le départ du fermier (par exemple si des arbres ont été plantés) et sont mesurables. En l'absence d'état des lieux d'entrée, il appartient au preneur d'apporter la preuve de l'enrichissement apporté au sol.

A contrario, la comparaison entre état des lieux d'entrée et de sortie permet de déterminer les éventuelles dégradations subies. Le propriétaire peut s'appuyer sur l'état des lieux d'entrée pour justifier une demande de résiliation du bail et de dédommagement pécuniaire au fermier sortant.

En fin de bail, le propriétaire bénéficie de fait des améliorations apportées par le preneur. Il est alors tenu de verser une indemnité au locataire, dans les cas cumulatifs où :

- des améliorations sont effectivement constatées, c'est-à-dire qu'une plus-value a été apportée au bien dans sa vocation agricole ;
- le fermier a respecté la procédure d'information ou d'autorisation de travaux et l'investissement en question n'a pas été complètement

amorti (l'amélioration garde une valeur effective).

Le montant de l'indemnisation est calculé selon les modalités du Code rural (article L. 411-71).

À noter :

- pour être indemnisé, les travaux doivent à minima faire l'objet d'une information (notification) au bailleur ;
- les travaux prévus au bail valent autorisation du preneur à les réaliser

Il est possible de recourir à un expert foncier<sup>102</sup> pour réaliser un état des lieux d'entrée et/ou de sortie selon le plan d'inventaire prévu à l'article R. 411-15 du Code rural.

## – CALCUL DE L'INDEMNITÉ DE FIN DE BAIL

L'indemnité se base sur le montant des dépenses engagées auquel est déduit l'amortissement. Pour les bâtiments, le taux d'amortissement pris en compte est généralement de 6% par an. La plupart des investissements sont donc considérés comme amortis en 16,5 ans environ.

Cette disposition est d'ordre public : il est impossible de prendre un autre engagement contractuel dans le bail.

Pour aller plus loin | **Annexe 12 - Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme, page 211**

## Louer son bien en déléguant une partie de la gestion

---

Dans certains cas, le propriétaire peut choisir de confier la gestion de son bien à une personne de confiance, physique ou morale.

La Safer et les notaires proposent un service d'intermédiation locative : ils se chargent alors de rechercher un fermier et, accompagnent la rédaction et la signature du bail. Les notaires peuvent également assurer la gestion locative : perception des fermages, médiation fermier/propriétaire (par exemple pour un besoin de travaux), etc.

**Certains types de baux, parfois méconnus et tombés en désuétude, sont aujourd'hui réactivés par des acteurs collectifs, pour confier temporairement la gestion d'un bien à une personne physique ou morale.** Ces baux présentent des particularités intéressantes, aussi bien pour le preneur que pour le propriétaire. Bien que ces baux soient anciens (antérieur à la Révolution française pour le bail à domaine congéable), leur utilisation revêt aujourd'hui un caractère innovant. L'appui d'un notaire est donc le plus souvent indispensable.

### – LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

**Le bail emphytéotique offre une solution lorsque le bien est trop dégradé et que le propriétaire ne souhaite pas prendre en charge sa rénovation,** ou lorsque le propriétaire ne peut pas ou ne veut pas en assurer l'entretien à moyen terme. **Par ce bail, le propriétaire cède temporairement au preneur un droit réel sur son bien.** Ce type de contrat nécessite un fort lien de confiance : pendant la durée de la location, le bailleur n'a aucun droit de regard sur ce qui est fait sur le bien.

**Il s'agit d'un bail immobilier de très longue durée,** de 18 à 99 ans, qui donne au preneur, appelé aussi emphytéote, un droit réel sur la chose donnée à bail. Ce droit réel l'autorise, durant toute la durée du bail, à opérer toutes les transformations du bien qui n'entraîneraient pas sa dévalorisation. Il peut sous-louer le bien ou le mettre à disposition d'un tiers. Il peut aussi librement céder son bail, le transmettre à ses héritiers ou même l'hypothéquer. En cas de vente, le preneur ne dispose pas du droit de préemption.

## **Tout l'entretien est à la charge du preneur ainsi que les taxes et impôts fonciers.**

Le bail peut également prévoir les travaux que le preneur devra réaliser. En fin de bail, le propriétaire bénéficie des améliorations sans avoir à indemniser l'emphytéote ; cependant, il ne sera pas dédommagé en cas de dégradations.

## **Ce bail ne peut intégrer de clauses environnementales. Toutefois, il peut être signé avec une personne morale,**

garantissant par exemple le maintien en agriculture biologique des terres si cela est intégré dans ses statuts. C'est par exemple le cas sur la ferme de Malhausette<sup>103</sup> (48) où Terre de Liens a signé un bail emphytéotique avec l'association Malhausette, qui sous-loue la ferme aux paysans et autres usagers. En échange d'un fermage modique, l'association s'engage à prendre en charge la rénovation et l'entretien du bâti. Terre de Liens est membre de l'association, ce qui permet de veiller à ce que la conduite de la ferme en agriculture biologique perdure dans les statuts de l'association.

Ce bail est obligatoirement notarié et ne peut faire l'objet d'un avenant. Le loyer est modique et l'emphytéote est tenu de le payer quels que soient les événements qu'il peut subir. Deux défauts de paiement peuvent justifier la résiliation du bail.

Pour aller plus loin | **Articles L. 451-1 à 451-14 du Code rural, articles 1101 à 1111 du Code civil et articles 689, 1400 et 1378 bis du Code général des impôts**

## **– LE BAIL À CONSTRUCTION**

Il porte sur la location d'un terrain sur lequel le preneur s'engage à édifier des constructions et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Comme le bail emphytéotique, il confère au preneur un droit réel immobilier sur le bien. Le preneur peut l'hypothéquer, céder son bail ou en faire apport en société. Il est également redevable de toutes les charges relatives aux constructions et au terrain.

Le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans et n'est pas renouvelable. Le paiement du bail peut prendre différentes formes : loyer en espèces ou remise en propriété d'immeubles ou de fraction d'immeubles à des dates définies. En outre, le bail doit déterminer la répartition de la propriété des immeubles en fin de bail. Si rien n'est précisé, le propriétaire entre en possession de l'ensemble des immeubles à la date de résiliation du bail.

Pour aller plus loin | **Articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation**

.....

103. <https://terredeliens.org/Malhausette-.html>

## – LE BAIL À DOMAINE CONGÉABLE

Il s'agit d'un bail soumis au statut du fermage. Il est conclu pour une durée minimale de 9 ans et est renouvelable. Il est utilisé pour simplifier la gestion des cultures pérennes et du bâti. À cet effet, lors de la mise à bail, le propriétaire cède la jouissance des terres ainsi que la propriété des « édifices et superficies » au preneur, c'est-à-dire tous les travaux, constructions et plantations réalisés à la surface du sol qui sont rachetés en fin de bail, soit par un repreneur, soit par le propriétaire.

Ce dispositif permet au fermier d'être libre sur les opérations qu'il souhaite réaliser sur les bâtiments et/ou les cultures pérennes pendant son bail, puis de les valoriser en fin de bail, et ce, sans démanteler la propriété du sol de celle du bâti et des plantations. Par contre, si le preneur souhaite construire ou planter de nouveaux édifices, il doit obtenir l'accord du propriétaire ou, à défaut, celui du tribunal paritaire.

Les nouvelles constructions ou plantations ouvrent alors droit à indemnité pour le fermier sortant. La loi ne prévoit pas clairement comment déterminer le prix de rachat des « édifices et superficies » : c'est un point à discuter ensemble au départ pour éviter tout conflit en fin de bail.

Pour aller plus loin |

› **Articles L. 431-1 à 23 du Code rural**

› **Sixième partie - La coopérative Passeurs de terres, outil d'acquisition collective de foncier, qui utilise le bail à domaine congéable sur ses biens bâtis, page 135**

## – L'ASSOCIATION FONCIÈRE AGRICOLE (AFA) OU PASTORALE (AFP)

Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'une association foncière, le bailleur en reste propriétaire mais sa gestion locative est assurée par l'association, qui se charge aussi de réaliser les travaux ou ouvrages nécessaires à la mise en valeur des terres.

Une association foncière est un outil intéressant pour résoudre un problème de morcellement parcellaire lié à la multiplication des propriétaires (la parcelle est trop petite pour permettre l'installation d'un agriculteur par exemple) ou pour lutter contre l'enfrichement des terres (la parcelle n'est plus cultivée depuis plusieurs années). L'association foncière permet de rassembler un ensemble de propriétaires de terres, où chacun conserve la propriété de son bien agricole. Elle constitue ainsi des unités foncières viables qu'elle met en location pour conforter une exploitation ou permettre des installations agricoles.

Les associations foncières sont souvent créées dans le cadre de politiques locales initiées par les collectivités, mais elles peuvent également être constituées à l'initiative de plusieurs propriétaires volontaires.

## – SE FAIRE ACCOMPAGNER PAR UN ORGANISME DE GESTION DE LA BIODIVERSITÉ

Avant toute démarche, il est recommandé de vérifier la valeur écologique du bien :

- › est-ce qu'il s'agit d'un milieu en forte régression (prairies permanentes, coteaux, landes, forêts anciennes, boisements spontanés, marais, tourbières, etc.) ?
- › une espèce rare ou menacée de disparition est-elle présente sur les terres ?

Pour aller plus loin |

› <https://inpn.mnhn.fr/> et <https://plantnet.org/>

Le site Géoportail permet également de savoir si une propriété est incluse dans un zonage d'inventaire ou de protection.

Pour aller plus loin | **Annexe 4 - Mieux connaître un bien avec Géoportail, page 184**

Le zonage permet d'identifier le premier interlocuteur :

- › site Natura 2000 : la personne animatrice ;
- › territoire de parc naturel régional ou de parc national : le conservateur de la réserve ;
- › site d'intervention du Conservatoire du littoral : le service foncier de la délégation régionale ;
- › ZNIEFF ou arrêté de protection du biotope : le service patrimoine de la DREAL, le Conservatoire d'espaces naturels de la région concernée.

En cas d'enjeu écologique avéré, une convention peut engager propriétaire et structure professionnelle de la biodiversité. Différents contrats sont envisageables selon les enjeux identifiés (inventaires, conseils, restauration écologique ou entretien du bien). Ces accompagnements techniques peuvent être gratuits. Il s'agit généralement de contrats Natura 2000, de conventions de gestion ou encore d'obligations réelles environnementales.

## DES ASSOCIATIONS FONCIÈRES AGRICOLES POUR LUTTER CONTRE L'ENFRICHEMENT DES TERRES EN ZONE PÉRI-URBAINE

Bouguenais est une commune de 2000 habitants en périphérie de Nantes. Il y a 20 ans, pour lutter contre les friches de plus en plus présentes sur la commune, l'association ARES<sup>104</sup> a été fondée afin de lancer une expérimentation de remise en état des terres. « Nous avons identifié l'association foncière agricole (AFA) comme l'outil permettant de réunir les propriétaires souhaitant mutualiser la gestion de leurs terres et notamment le défrichage, la mise à bail et la perception des fermages, les baux étant conclus directement entre l'association et les fermiers » explique Joseph l'un des citoyens, non propriétaire, fondateurs de l'association. Avec la mise en place de l'AFA, chaque propriétaire perçoit désormais une part des fermages pour ces terres qui ont retrouvé une vocation agricole.

Comme les propriétaires payent tous des impôts sur ces terres, l'adhésion à l'AFA leur permet en retour de toucher leur part des fermages. « Bien conscients que cet outil allait bousculer la culture des propriétaires, nous avons été à leur rencontre pour le leur présenter et les rassurer : ils étaient libres d'intégrer ou non l'association puis d'en sortir. Au sein de l'association, ils restent maîtres de leurs terres » poursuit Joseph.

Les décisions sont prises collectivement par les membres en assemblée générale annuelle et leur exécution est confiée au conseil d'administration et au gérant. L'engagement des propriétaires dans l'association est matérialisé par un mandat de gestion donné à l'AFA.

« Une première association de plus de 70 propriétaires sur 30 hectares a été créée à l'est de la commune, puis une deuxième à l'ouest et plus récemment une troisième au centre de la commune, à l'intérieur du périphérique de Nantes. Au total, ces associations louent aujourd'hui environ 120 ha à une dizaine d'agriculteurs dont 6 qui réalisent une première installation. »

L'association ARES continue aujourd'hui d'accompagner la création d'associations foncières agricoles en zone péri-urbaine et à favoriser de nouvelles installations agricoles, en partenariat avec Nantes Métropole et la Chambre d'agriculture.

Pour aller plus loin |

> **Deuxième partie - Comprendre le potentiel agricole d'un bien, page 32**

> **Annexe 3 - Les associations foncières pastorales et agricoles, page 182**

.....

## Remerciements

Ce guide est le fruit de l'expérience, des observations et des expérimentations de l'ensemble des composantes du mouvement Terre de Liens. Que soient particulièrement remerciés : le comité de rédaction de ce guide, la commission installation-transmission de Terre de Liens ainsi que l'ensemble des relectrices et relecteurs de ce guide. À Marie Mouihi, Véronique Guislain, Mathilde Sanglier, Gérard Baudey, Hélène Bertau, Magali Cerles sans oublier Véronique Rioufol, un immense merci pour l'acuité de vos contributions.

Nous souhaitons remercier ici chaleureusement l'ensemble des propriétaires et des initiatives citoyennes qui nous ont partagé leur expérience et qui, espérons le, permettront à d'autres personnes de s'engager pour une gestion et un usage citoyen des terres agricoles.

Enfin, nous souhaitons également remercier l'ensemble des personnes qui font vivre au quotidien le projet de Terre de Liens aux côtés de l'équipe salariée et tout particulièrement les 1 000 bénévoles actifs et 345 paysannes et paysans qui mettent en valeur les terres acquises par l'engagement de 30 000 membres (actionnaires, donateurs, adhérents).

## Avec le soutien de

Avec le soutien financier du programme Mobilisation collective pour le développement rural (MCDR Terreau2018-2021)  
Transfert d'Expériences Réussies en Rural :  
Essaimage, Agricultures, Usages



Fonds européen agricole  
pour le développement rural:  
L'EUROPE INVESTIT  
dans les zones rurales



Avec  
la contribution  
financière du compte  
d'affectation spéciale  
développement  
agricole et rural  
CASDAR



Erasmus+