

# les contrats pour la gestion des milieux naturels

# **Gestion des espaces naturels : quels outils contractuels ?**

Ce travail a pour origine une réflexion menée par la Cellule Technique des Milieux Naturels d'Espace Naturel Régional Nord Pas de Calais. Son objectif était de vérifier la validité d'un certain nombre de contrats passés avec des tiers (propriétaires et prestataires de service) dans le cadre d'un programme régional de protection du patrimoine naturel. Très vite la tâche s'est avérée plus complexe qu'il n'y paraissait et a conduit à mener une véritable analyse juridique.

Initié en 1993 l'analyse juridique s'est poursuivie et affinée en 1994 avec le soutien du ministère de l'environnement, elle intègre les derniers développements liés à l'adoption par les institutions de la loi Barnier.

## **Avertissement**

Ce document de synthèse doit aider les gestionnaires dans leurs démarches auprès des partenaires de la gestion contractuelle. Mais il est indispensable de prendre conseil et avis auprès des hommes de l'art et en particulier des notaires. En effet, il ne suffit pas de s'assurer de la validité juridique d'un contrat, il faut également tenir compte des usages en vigueur dans chaque région. Nous espérons que cette première édition suscitera des commentaires et des suggestions d'améliorations.

Réalisé par Delphine DEPREZ

Diplômée d'Etudes Supérieures Spécialisées en droit de l'environnement

sous la direction de Denis BREDIN

Cellule Technique des Milieux Naturels d'ENR d'Espace Naturel Régional

Editions de l'Atelier technique des espaces naturels

# Introduction

A la protection réglementaire des espaces naturels, la France a ajouté progressivement une gestion contractuelle des espaces naturels remarquables. Les deux démarches, loins d'être opposées, sont souvent complémentaires. La gestion contractuelle de l'espace nécessite d'établir avec les partenaires locaux (propriétaires, exploitants agricoles...) des contrats ou des conventions pour l'usage conservatoire du sol.

Il était opportun de rassembler pour l'usage des gestionnaires un recueil des différents outils juridiques de droit privé pouvant contribuer à la réalisation de leurs objectifs.

C'est l'objet de cette brochure.

Nous aborderons séparément les contrats permettant la maîtrise foncière d'un site et ceux plus spécifiques réservés à la gestion.

Par ailleurs, une attention particulière sera accordée au bail à ferme. Fondamentalement, inadapté à la gestion conservatoire des espaces naturels, ce contrat ne trouve réellement sa place, ni dans les développements relatifs à la maîtrise foncière, ni dans ceux consacrés à l'entretien. Il était cependant indispensable de le présenter succinctement, afin que chacun sache ce qu'il recouvre.

Parallèlement à ces exposés théoriques, quelques contrats types sont présentés, montrant ainsi le chemin à suivre. Certains contrats devront être passés devant notaire, et dans cette hypothèse, la structure présentée, ne l'est qu'à titre d'information.

En conclusion, il est important de préciser que cette brochure, purement juridique n'a pas vocation à apporter une solution irréfutable aux différents problèmes qui peuvent se présenter, mais de dresser un panorama, à un moment donné, des différentes possibilités concevables pour la gestion conservatoire des espaces naturels.

# Sommaire

## 1<sup>ère</sup> partie

### Les contrats permettant la maîtrise foncière d'un site

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Prêt à usage .....           | P. 6  |
| Bail civil.....              | P. 9  |
| Bail emphytéotique .....     | P. 12 |
| Concession immobilière ..... | P. 14 |
| Usufruit.....                | P. 17 |
| Bail de chasse .....         | P. 20 |
| Servitudes.....              | P. 24 |

## 2<sup>ème</sup> partie

### Les conventions permettant l'entretien d'un site par une tierce personne

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Convention pluriannuelle de pâturage ..... | P. 28 |
| Baux à cheptel.....                        | P. 29 |
| Convention d'occupation précaire .....     | P. 31 |
| Baux accordés par les Safer .....          | P. 33 |
| Le contrat d'entreprise de culture .....   | P. 34 |

## 3<sup>ème</sup> partie

### Le bail soumis au statut du fermage et du métayage

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| Les baux soumis au statut du fermage et du métayage..... | P. 36 |
|----------------------------------------------------------|-------|

## 4<sup>ème</sup> partie

### Tableaux récapitulatifs

|                                                                                                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Récapitulatif des conventions permettant l'entretien d'un site par<br>une tierce personne..... | P. 42 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

|                                                                           |       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|
| Récapitulatif des contrats permettant la maîtrise foncière d'un site..... | P. 43 |
| Convention permettant l'entretien d'un site.....                          | P. 44 |

## 5<sup>ème</sup> partie

### Propositions de contrats types

|                                                                                                     |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Prêt à usage .....                                                                                  | P. 46 |
| Bail civil .....                                                                                    | P. 48 |
| Bail emphytéotique .....                                                                            | P. 50 |
| Concession immobilière .....                                                                        | P. 52 |
| Bail de chasse.....                                                                                 | P. 56 |
| Servitudes .....                                                                                    | P. 58 |
| Convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage visée à l'article L.481-1 du Code Rural..... | P. 60 |
| Charges et conditions spéciales à certaines parcelles autres que les parcours et les alpages .....  | P. 63 |
| Bail à cheptel simple .....                                                                         | P. 65 |
| Convention d'occupation précaire .....                                                              | P. 67 |
| Le contrat d'entreprise de culture.....                                                             | P. 69 |

## Lexique

|               |       |
|---------------|-------|
| Lexique ..... | P. 72 |
|---------------|-------|

**1<sup>ère</sup> partie**

# **Les contrats permettant la maîtrise foncière d'un site**

# Prêt à usage

## Introduction

**Objectif** : maîtrise foncière, à court terme, de site naturel

**Définition** : contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour qu'elle s'en serve à charge pour celle-ci de la rendre après s'en être servi.

**Bases légales** : articles 1875 à 1891 du Code civil

**Éléments caractéristiques** :

- il est *gratuit*. C'est une caractéristique essentielle du prêt. Quand le prêteur tire un certain profit du contrat, ce n'est pas un prêt à usage.
- il peut porter sur *toute espèce de biens, non consommables* (c'est à dire qui ne se consomment pas par le premier usage que l'on en fait). Quand il s'agit d'immeubles, une publication à la conservation des hypothèques est nécessaire.
- la propriété du bien reste acquise au prêteur. Il a donc la *charge des risques* : si le bien périt, pour raison de force majeure ou en l'absence de faute de l'emprunteur, il est perdu pour le prêteur qui ne peut se retourner contre l'emprunteur.

## 1. Formation du contrat

### A. Les parties au contrat

Le prêteur, comme l'emprunteur doit avoir la capacité d'administrer (il peut donc être mineur émancipé, administrateur légal, tuteur...).

### B. L'acte

- Pour le prêt d'un immeuble, l'écrit est obligatoire. L'usage du bien doit y être déterminé. En effet l'étendue du droit de l'emprunteur dépend du contrat, de la destination naturelle du bien prêté, du but que les parties se sont proposé.
- Si l'on décide de soumettre le contrat à la formalité de l'enregistrement, les droits d'**enregistrement** sont de 500 F auxquels s'ajoutent 17 F de timbres par page. (Les différents chiffres exposés dans ces développements sont ceux pratiqués dans le département du Nord. Ils peuvent légèrement varier d'un département à l'autre).
- Le contrat de prêt doit être publié à la conservation des hypothèques quand il porte sur des immeubles. Il est donc nécessaire de rédiger un acte notarié Les délais d'exécution de cette formalité sont fixés à 3 mois à compter de la date de l'acte. La taxe de publicité foncière est un droit fixe de 100 F, auquel s'ajoute un prélèvement de 1‰ pour le salaire du conservateur des hypothèques, avec un minimum de 100 F. Compte tenu de la gratuité du prêt il faut évaluer la valeur vénale de l'immeuble, afin de fixer l'assiette de ce dernier prélèvement.

**Exemple** : Prêt à usage d'une parcelle d'un hectare, évaluée à 10 000 F

**Enregistrement** :

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| droit fixe d'enregistrement :          | 500 |
| droits de timbre (2 pages par exemple) | 34  |
| <b>Publicité foncière</b> :            |     |
| droit fixe :                           | 100 |
| prélèvement pour le salaire            |     |
| 10000 x 1‰ = 10 donc                   | 100 |
| <b>Coût des formalités</b> :           | 734 |

## 2. Durée du contrat de prêt

### 1. Les parties ont fixé un terme

Le contrat dure jusqu'au terme convenu. Exceptionnellement, le prêteur peut demander, avant le terme, la restitution du bien prêté, dans certains cas déterminés. Il en est ainsi notamment :

- lorsqu'il survient au prêteur un *besoin pressant et imprévu* du bien prêté. Dans ce cas le juge peut, à la demande du prêteur, et suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à le lui restituer. Pour que cette disposition s'applique il faut que le besoin invoqué n'ait pu être prévisible au moment du prêt, et qu'il ne puisse être satisfait par l'emploi d'un autre bien se trouvant en sa possession. Le juge a un pouvoir souverain d'appréciation.
- en cas de décès de l'emprunteur lorsque le prêt avait été consenti en considération de sa personne.

### 2. Les parties n'ont pas fixé de terme

Différentes hypothèses peuvent se présenter :

- si le bien est destiné à un usage déterminé, le prêteur ne peut le retirer qu'après qu'il a servi à l'usage pour lequel il a été emprunté. L'emprunteur peut le conserver jusqu'à ce que le but pour lequel il a été prêté ait été réalisé.
- si le bien prêté est à usage permanent et que les parties ne peuvent se mettre d'accord sur la date de restitution, il appartient aux tribunaux de déterminer la durée du prêt.

## 3. Situation des parties

### A. Situation de l'emprunteur

#### 1. Droits de l'emprunteur

- Il a le droit d'user du bien conformément à l'usage déterminé par sa nature ou par le contrat. Lorsque rien n'est précisé, il appartient aux tribunaux de fixer les limites entre ce qui est permis et ce qui est considéré comme étant un usage abusif du bien, en se reportant soit à la nature du bien soit à la profession de l'emprunteur.
- Il a le droit de se faire rembourser les dépenses *extraordinaires nécessaires et urgentes* pour la conservation du bien.

#### 2. Obligations de l'emprunteur

##### a) La conservation du bien

Il est tenu de veiller à la garde et à la conservation du bien en bon père de famille (art 1880 Code Civil) ; il

doit assumer les dépenses d'entretien du bien (même si elles sont nécessaires à sa conservation ; dans ce cas elles pourront lui être remboursées par le propriétaire).

#### b) L'obligation de restitution

Il doit restituer le bien, au terme convenu ou à défaut après qu'il a servi à l'usage pour lequel il a été emprunté.

#### c) La responsabilité du preneur

Il est responsable de la perte ou de la dégradation du bien, sauf s'il prouve qu'il n'a pas commis de faute, ou qu'il y a eu cas de force majeure. Il lui appartient de démontrer que la force majeure ou le cas fortuit ne sont pas la conséquence d'une faute de sa part ou d'un manque de soins.

Même en cas de force majeure ou de cas fortuit, l'emprunteur reste responsable de la perte ou de la dégradation du bien dans les hypothèses suivantes qui sont alors considérées comme des fautes :

- s'il l'emploie à un usage non prévu ou non conforme à sa destination ou pendant un temps plus long qu'il ne le devait (art 1881).

- s'il avait pu garantir le bien emprunté en utilisant le sien ou si le bien emprunté et son bien propre étaient en péril et que l'emprunteur ne pouvant en sauver qu'un, a préféré sauver le sien (art 1882).

- si le bien a été estimé en le prêtant (art 1883).

L'usage abusif du bien, sa détérioration, sa perte ou le défaut de restitution au-delà du terme et après mise en demeure peuvent être sanctionnés par le versement de dommages-intérêts au prêteur, si celui-ci a subi un préjudice.

Par contre, si la détérioration provient de l'usage normal du bien il appartient au prêteur de prouver la faute de l'emprunteur (art 1884).

## B. Situation du prêteur

### 1. Droits du prêteur

Il a la possibilité de réclamer le bien, avant le terme, s'il lui survient un besoin pressant et imprévu de l'utiliser.

### 2. Obligations du prêteur

- obligation de laisser l'emprunteur se servir du bien jusqu'au terme convenu ou jusqu'à ce qu'il ait servi à l'usage pour lequel il a été emprunté (art 1888 du Code Civil).

- il est tenu de rembourser les dépenses extraordinaires, nécessaires, et urgentes que l'emprunteur a dû faire en vue de la conservation du bien (art 1890 du Code Civil).

## 4. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

### Le propriétaire

#### Avantages

- L'engagement pris par le propriétaire n'est pas très contraignant : il ne s'engage qu'à court terme, en effet le prêt est difficilement envisageable dans le long terme. Le contrat est très souple quant au terme fixé (date, durée, réalisation d'un objectif).

- Par ailleurs, le propriétaire peut reprendre le bien

prêté, s'il en a un besoin pressant et imprévu.

- Le droit qu'il confère à l'emprunteur est un simple droit d'usage, conforme à ce qui a été prévu dans le contrat.

#### Inconvénients

- Le prêt est gratuit, par nature

- Les conditions de reprise semblent assez strictes : le besoin qu'invoque le propriétaire ne doit pas avoir été prévisible au moment de la conclusion du prêt. Par ailleurs il ne doit pas pouvoir être satisfait par l'utilisation d'un autre site.

### L'emprunteur

#### Avantages

- Le prêt est gratuit, par nature

- Les formalités de publicité ne sont pas onéreuses, et ce, quelle que soit la valeur vénale attribuée au bien. Elles garantissent la sécurité juridique de la transaction.

- C'est un cadre très souple par nature : quant à la durée du contrat, quant à la destination du bien...

- Les conditions de reprise par le propriétaire sont assez strictes : il ne peut être dessaisi sans raison valable

- Enfin, comme pour le bail civil, il est possible d'insérer un pacte de préférence (cf bail civil)

#### Inconvénients

- Le prêt ne paraît donc pas très bien adapté au long terme : plus il se perpétue plus le propriétaire risque d'avoir des besoins qui étaient imprévisibles au moment de la conclusion du contrat.

- Sa responsabilité peut être très facilement engagée ;

- Dans le statut légal, rien n'est prévu en cas d'améliorations ou d'aménagements du bien prêté, ce qui est normal compte tenu de la nature du contrat. Le prêteur ne doit indemniser que les dépenses extraordinaires, urgentes et nécessaires engagées par l'emprunteur, il ne sera donc pas tenu vis à vis des dépenses de simples améliorations.

- L'organisme gestionnaire qui dispose de la maîtrise foncière d'un site par le biais d'un prêt sera relativement limité dans le choix du contrat qu'il utilisera pour l'entretien de ce site par un agriculteur : en effet a priori seul sera possible le contrat d'entreprise de culture (ou prestation de service).

Il semble donc que le prêt à usage ne peut pas assurer la maîtrise d'un site à très long terme sans voir apparaître le risque d'une reprise par le propriétaire. Par ailleurs, le site prêté ne doit pas nécessiter d'aménagements trop importants.

Néanmoins ce contrat est tout à fait adapté à l'emprise temporaire d'une parcelle. Celle-ci peut même être prévue pour plusieurs années, sans que la sécurité du gestionnaire soit trop mise en cause.

*Précisions : Certaines personnes estiment que le prêt, de manière générale, revêt un caractère incertain. Cet aspect peut être tout à fait évité par le biais d'un écrit précis, en particulier sur la durée du contrat et sur l'utilisation du site décidée par les parties. Il faut, sur ces deux points, être très explicite dans le contrat.*

- d'une part pour garantir l'étendue des droits de l'em-

*prunteur : ceux-ci ne tiennent qu'à ce qui est convenu dans le contrat. Il faut donc définir l'utilisation choisie de manière détaillée, claire et précise.*

*- d'autre part en raison des règles relatives à sa responsabilité. Le prêt est conclu dans l'intérêt exclusif de l'emprunteur, en contre partie sa responsabilité est lourde et très facilement engagée. L'emploi du site à un usage non prévu par le contrat ou pour une durée plus longue, est considéré comme une faute en cas de dégradation. D'où la nécessité d'abord d'être précis dans le contrat, afin qu'aucune interprétation défavorable ne soit possible et ensuite, de respecter strictement ce qui a été convenu.*

# Bail civil

## Introduction

**Objectif** : maîtrise foncière à court ou moyen terme.  
**Définition** : Contrat offrant au preneur l'usage exclusif et continu d'un bien moyennant le versement d'un loyer.

**Bases légales** : Articles 1713 à 1778 du Code Civil

**Éléments caractéristiques** :

- la jouissance du bien
- le loyer

## 1. Formation du contrat de bail

### A. Les parties au contrat

- **bailleur** : il peut être propriétaire, usufruitier. Il lui suffit d'avoir la capacité d'administrer : le bail ne devient un acte grave que quand il est conclu pour plus de neuf ans (ou quand il est rural ou commercial).
- **le preneur** : pour lui le bail est toujours un acte d'administration ordinaire.

### B. Les formalités

#### 1. Le bail est conclu pour moins de 12 ans

L'écrit n'est pas obligatoire mais fortement recommandé dans les faits, notamment pour la preuve de l'existence et du contenu du bail.

**L'enregistrement** est facultatif, mais indispensable dans les faits quand aucune autre formalité n'est requise (c'est le cas en l'espèce). En effet, il donne à l'acte une «date certaine» et rend le bail opposable aux acquéreurs successifs du bien.

Il doit être effectué à la recette des impôts du lieu de situation du bien. Quand la formalité est ainsi accomplie de manière volontaire, les droits d'enregistrement s'élèvent à 100 F auxquels s'ajoutent des droits de timbre de 17 F par page. Aucun délai n'est imposé mais le plus tôt est le mieux. La formalité s'effectue à la recette des impôts du lieu de situation de l'immeuble. (Les chiffres exposés dans ces développements sont ceux pratiqués dans le département du Nord. Ils peuvent varier légèrement d'un département à l'autre).

#### 2. Le bail est conclu pour plus de 12 ans

Dans ce cas l'acte est soumis à la publicité foncière. L'acte notarié est donc obligatoire (art 28.1 du Décret du 5 janvier 1955).

– **L'enregistrement** est requis préalablement à la publicité foncière, sauf :

- quand le loyer annuel n'excède pas 12 000 F
- quand il s'agit d'un immeuble urbain

Quand il est obligatoire, il doit être accompli dans les 3 mois qui suivent l'acte, à la recette des impôts de la résidence du notaire. Les droits sont de 2,50% sur l'ensemble des loyers et des charges cumulés, auxquels s'ajoutent les 17F de droits de timbre par page.

– **La publicité foncière** doit être accomplie dans un délai de 3 mois à compter de l'acte, au bureau des

hypothèques de la situation de l'immeuble. La taxe de publicité foncière est de 0,60% sur le montant cumulé des loyers et des charges pour la durée du bail, dans la limite de 20 ans. S'y ajoute 2,50% perçus sur le produit de cette taxe. Enfin le déposant est également soumis à un prélèvement de 1‰ sur le montant loyers/charges, pour le salaire du conservateur (avec un minimum de 100 F).

Lorsque plusieurs bureaux sont compétents géographiquement, la publicité est effectuée par extraits dans chacun d'entre eux et on effectue une ventilation pour l'ensemble des taxes.

**Exemple n°1** : bail d'un immeuble rural pour 25 ans à raison d'un loyer mensuel de 1000F (charges comprises).

**Enregistrement** : (dans ce cas il est facultatif : loyer annuel n'excédant pas 12000F par an)

**Publicité foncière** :

assiette de la taxe :  $12000 \times 20 = 240\,000$

taxe de publicité foncière :  $240000 \times 0,60\%$

1440,00

prélèvement sur la taxe :  $1440 \times 2,50\%$

36,00

salaire du conservateur :  $(12000 \times 25) \times 1\%$

300,00

**Coût des formalités**

1776,00

**Exemple n°2** : bail d'un immeuble rural pour 15 ans à raison d'un loyer mensuel de 1500F (charges comprises)

**Enregistrement** :

assiette des droits :  $(1500 \times 12) \times 15 = 270000$

droits d'enregistrement:  $270000 \times 2,50\%$

6750,00

droits de timbre (ex : 3 pages) :  $17 \times 3$

51,00

**Publicité foncière** :

assiette de la taxe : 270000

taxe de publicité foncière :  $270000 \times 0,60\%$

1620,00

prélèvement sur la taxe :  $1620 \times 2,50\%$

40,50

salaire du conservateur :  $270000 \times 1\%$

270,00

**Coût des formalités**

8731,50

## 2. Durée du contrat de bail

### A. Généralités

**1. Bail à durée indéterminée** : dans cette hypothèse rien n'a été stipulé dans le bail, quant à sa durée. Il peut cesser à l'initiative du preneur ou du bailleur par un simple acte unilatéral : *le congé*, qui doit respecter les délais fixés par l'usage des lieux (article 1736 du Code Civil).

**2. Bail à durée déterminée** : dans ce cas un terme a été fixé.

– le terme peut être certain (telle date, telle durée)

– le terme peut être incertain (tel événement)

A l'arrivée du terme, 2 solutions sont possibles :

la *tacite reconduction* (il s'agit alors d'un nouveau contrat, à *durée indéterminée*, qui peut donc être interrompu par un simple congé).  
le *congé* donné par l'une des parties. Ce congé est de nature différente de celle du congé possible en cas de bail à durée indéterminée, il ne suppose le respect d'aucun préavis particulier.

### 3. Situation des parties

#### A. Situation du propriétaire

1. **Obligation de délivrance** : afin de permettre au preneur d'entrer en possession à la date convenue, le bailleur doit délivrer la chose louée «en bon état de réparation de toute espèce» (art 1720 al.1 du Code Civil). Cette obligation différente de celle d'entretien, n'implique aucune distinction entre les réparations : le bailleur les supporte toutes, même celles qui par la suite pèseront sur le preneur. Mais cette disposition n'est pas d'ordre public, il est fréquent que le bailleur en soit dispensé dans le contrat.

2. **Obligation d'entretien** : il doit effectuer, au cours du bail, les réparations autres que locatives, afin d'entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il est loué. La réparation peut aller jusqu'à la reconstruction, lorsque celle-ci est nécessitée par un défaut d'entretien (mais non par un cas fortuit). Mais cette règle n'est pas d'ordre public et les parties peuvent donc déterminer une répartition des obligations d'entretien différente.

3. **Jouissance paisible du preneur** : il doit assurer une jouissance paisible au preneur pendant toute la durée du bail. Ce dernier ne doit être troublé ni par le bailleur ni par les tiers. Dans cette dernière hypothèse (trouble par les tiers) seul le trouble de droit (c'est à dire revendication par un tiers d'un droit concurrent qu'il aurait sur le bien), doit être empêché par le bailleur.

4. **Permanence et qualité des plantations** : il lui revient enfin d'assurer la permanence et la qualité des plantations.

Le preneur dispose des actions contractuelles ordinaires afin de contraindre le bailleur à exécuter son obligation ; il peut agir en exécution forcée, en responsabilité, en résiliation pour inexécution, il peut même se faire autoriser en justice à procéder lui-même aux travaux, aux frais du bailleur (si une mise en demeure est restée vaine)

#### B. Situation du locataire

1. **Le loyer** : c'est l'essence même du contrat de bail. La jurisprudence exige un loyer «sérieux». Il existe une dérogation particulière : possibilité d'un loyer d'un franc symbolique, justifié par l'intérêt général que sert une association (Civil, 16 mars 1964, Bulletin Civil I n°152).

2. **La jouissance «en bon père de famille»** : il doit jouir du bien sans abus, en respectant sa destination, c'est à dire :

- sans modifier ni l'usage convenu, (à définir dans le contrat), ni la substance
- en effectuant les réparations locatives à savoir celles qui ne touchent ni à la structure, ni aux éléments essentiels de la chose louée (la convention peut mettre à sa

charge d'autres réparations).

3. **La restitution** : il doit restituer le bien en fin de bail dans l'état où il se trouvait lors de son entrée en jouissance, compte tenu de l'usure, due à un usage normal, et de la vétusté, due à l'écoulement du temps. Si une dégradation est constatée et qu'elle est indépendante de ces 2 causes, le preneur est responsable. Il ne peut s'exonérer qu'en prouvant son absence de faute. En cas d'incendie, il faut prouver qu'il a pour cause un cas fortuit

4. **Ses pouvoirs** : il peut user du bien, en percevoir les fruits. Si le bailleur ne l'interdit pas dans le bail, il peut sous-louer ou céder le bail.

#### C. Le pacte de préférence

Il peut être très intéressant d'insérer dans le contrat une clause prévoyant un pacte de préférence. Par le biais de cette clause, le propriétaire s'engage à offrir la *priorité* au preneur, dans l'hypothèse où il vendrait le bien objet du bail. Quant au bénéficiaire du pacte, il ne supporte aucune contrainte : il bénéficie d'un *droit de priorité*. Si le cas se présente il reste libre d'accepter ou de refuser l'offre qui lui est faite.

### 4. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

#### Le propriétaire

**Avantages :**

- Le statut légal de ce contrat lui permet de conserver des droits très étendus : il ne confère que la jouissance du bien au locataire. Il a un «droit de regard» certain sur ce que fait le locataire. Rappelons que ce dernier ne peut modifier la substance ni l'usage convenu du bien. Ceci garantit au propriétaire que son bien ne subira pas de changements importants sans son accord.
- Son engagement peut n'être qu'à court terme s'il le souhaite : la durée du bail est librement déterminée par les parties.
- Le contrat peut le dégager de son obligation légale d'effectuer les réparations non locatives.
- Il peut obtenir un loyer proportionnel à l'avantage apporté par la location.

**Inconvénients :**

- Ils sont particulièrement réduits. Il perd, est-il besoin de le rappeler la jouissance du bien qu'il loue.
- S'il ne négocie pas, lors de la conclusion du contrat, une dispense des réparations non locatives, elles sont alors à sa charge, et le locataire a les moyens judiciaires de les faire exécuter. Elles semblent néanmoins peu importantes dans le cadre de la location d'un terrain.
- S'il n'est pas vigilant dans le cadre d'un contrat à durée déterminée, la tacite reconduction prend effet à l'échéance du bail.

#### Le locataire

**Avantages :**

- C'est un contrat très souple : quant à la durée (on peut stipuler toute durée, possible reconduction tacite), quant aux formalités (pour le bail de moins 12 ans), quant aux obligations (le contrat peut être très dérogoire au régime classique, comme nous l'avons

vu pour le propriétaire).

– Bien que le loyer soit un élément déterminant du contrat, il peut être fixé au franc symbolique, à partir du moment où l'objectif du locataire est d'intérêt général.

– Le locataire peut être prioritaire, en cas de vente du site, si le bailleur accepte d'insérer à la convention le pacte de préférence.

**Inconvénients :**

– Les droits du locataire ne sont pas très étendus (modifications...).

– Ce bail ne confère, a priori qu'une maîtrise du site dans le court, et le moyen terme. Il peut se prolonger par le biais d'un nouvel accord entre les parties, ou de la tacite reconduction, mais cela suppose, par définition, l'accord du propriétaire.

– Le fait de détenir la maîtrise foncière d'un site par le biais d'un simple bail civil, limite le choix des conventions utilisées le cas échéant pour l'entretien de ce

site : le recours à un contrat d'entreprise de culture ou de prestation de service ne pose aucun problème dans ce cadre, la convention pluriannuelle de pâturage, le bail à cheptel et la convention d'occupation précaire semblent également possibles, mais il sera prudent de le prévoir préalablement dans le contrat de bail civil.

Le bail civil tel que présenté, semble être la solution à envisager dans l'hypothèse, où le propriétaire d'un bien ne veut pas s'engager trop durablement et en conséquence refuse le bail emphytéotique ou autre contrat qui garantit l'accord à long terme. Le modèle qui paraît le plus intéressant sera :

- bail de plus de 12 ans à loyer modéré ou au franc symbolique car seule la publicité foncière est requise, elle garantit la sécurité juridique du contrat à l'égard des tiers.

- bail de moins de 12 ans enregistré, si le propriétaire ne souhaite pas s'engager à long terme.

# Bail emphytéotique

## Introduction

**Objectif** : maîtrise foncière d'un site à très long terme, avec des droits très proches de ceux d'un propriétaire, pour un prix dérisoire.

**Définition** : contrat par lequel le propriétaire :

- concède au preneur, la jouissance d'immeuble
- pour une durée comprise entre 18 et 99 ans
- pour un loyer modique
- contre l'engagement du preneur à des prestations déterminées, de nature à améliorer l'immeuble.

**Bases légales** : articles L 451.1 à L 451.13 du Code Rural

**Éléments caractéristiques** :

- C'est un **droit réel** immobilier (c'est à dire attaché au bien - par opposition au droit personnel qui s'exerce contre une personne), il confère au preneur un droit de jouissance plus étendu qu'un simple bail ordinaire. S'ajoute au droit classique de jouir paisiblement de la chose, la possibilité notamment de céder le droit ou de l'hypothéquer.
- La redevance est **modique** (justification : le résultat de la mise en valeur du bien est acquis au bailleur en fin de contrat sans indemnité).

Ces deux critères permettent de différencier le bail emphytéotique, des baux ordinaires et des baux à long terme. La qualification de bail emphytéotique doit être refusée si l'un ou l'autre de ces éléments fait défaut.

## 1. Formation du contrat

### A. Les parties

- Le **bailleur** doit nécessairement avoir la capacité d'aliéner, puisque le contrat confère au preneur un droit réel.
- Quant au **preneur** : il ne doit disposer que de la capacité d'administrer

### B. Les formalités

Le bail étant conclu pour plus de 18 ans, il est soumis à **enregistrement**, mais aussi à la **publicité foncière**, par conséquent l'acte doit être notarié.

- **L'enregistrement** doit être accompli dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte, à la recette des impôts du lieu de situation du bien. Le droit d'enregistrement est un droit fixe de 500 F auquel s'ajoute le droit de timbre de 17 F par page (pour le Nord).
- **La publicité foncière** doit être faite dans les trois mois qui suivent l'acte, au bureau des hypothèques. La taxe de publicité foncière s'élève à 0,60% sur l'ensemble des loyers et des charges (sans limites de 20 ans comme pour le bail civil classique). Un droit de 2,50% est perçu sur le produit de cette taxe. Est enfin prélevé 1‰ sur le montant loyers-charges, pour le salaire du conservateur des hypothèques.

**Exemple** : bail emphytéotique de 30 ans, moyennant un loyer mensuel de 1000 F (charges comprises)

### Enregistrement

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| droits d'enregistrement :             | 500 |
| droits de timbre (par ex : 2 pages) : | 34  |

### Publicité foncière

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| assiette de la taxe : $12000 \times 30 = 360000$    |             |
| taxe de publicité foncière : $360000 \times 0,60\%$ | 2160        |
| prélèvement : $2116 \times 2,50\%$                  | 54          |
| salaire du conservateur : $360000 \times 1\%$       | 360         |
| <b>Coût des formalités :</b>                        | <b>3108</b> |

Lorsque plusieurs bureaux sont compétents géographiquement, la publicité est effectuée par extraits dans chacun d'entre eux et l'ensemble des taxes sont réparties par ventilation.

## 2. Durée du contrat

### A. Généralités

La durée du bail est fixée par le contrat dans les limites données par l'article L.451-1 : entre 18 et 99 ans.

Il ne peut être renouvelé par tacite reconduction.

Aucune confusion n'est possible avec le bail à long terme : l'esprit des deux contrats est bien différent : dans le bail à long terme la durée conditionne la majoration du prix ; au contraire la diminution du prix est la caractéristique de l'emphytéose.

### B. Extinction

1. **L'arrivée du terme fixé dans le contrat.**

2. **La perte de l'immeuble**, résultant d'une destruction matérielle totale du bien ou d'une expropriation.

3. **La résolution du contrat :**

- **à la demande du bailleur.** Cette possibilité lui est offerte dans deux cas : inexécution des obligations ou détériorations graves du fonds et défaut de paiement de la redevance pendant deux ans. La résolution doit toujours être prononcée en justice et un délai peut être accordé au preneur par le tribunal.

- **à la demande du preneur.** Elle est également prononcée en justice. (Le preneur n'est pas obligé par la clause qui prévoirait que dans cette hypothèse il serait tenu d'abandonner, sans indemnité, toutes les améliorations qu'il avait faites.)

## 3. Situation des parties

### A. La situation du preneur

1. **Il bénéficie des droits attachés au caractère réel de l'emphytéose notamment :**

- il peut, sauf convention contraire, acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever de servitudes passives, pour une durée inférieure à celle du bail et à la charge d'en avertir le propriétaire.
- il a seul le droit de chasse et de pêche sur le terrain, sauf convention contraire.
- il peut céder son droit de bail. Ceci n'est pas une

sous-location. L'opération est de nature différente. Il transfère l'ensemble des droits qu'il a sur le bien à un tiers, qui devient alors le preneur du bail emphytéotique, pour la durée qu'il reste à courir au moment de la cession. La cession peut être réglementée dans le contrat de bail. Certaines conditions peuvent être prévues (exemple : le preneur initial, devra rester garant de la bonne exécution du contrat par le nouvel emphytéote).

#### 2. Il doit payer un loyer modique.

Cette modicité, s'explique par le fait que les améliorations apportées par le preneur à l'immeuble restent acquises au bailleur à la fin du bail.

#### 3. Il assume des obligations lourdes

Il doit acquitter toutes les charges et contributions, et pas seulement les charges ordinaires. Il doit effectuer les réparations de toute nature. (ces obligations sont plus lourdes que celles de l'usufruitier).

Il ne peut diminuer la valeur du fonds, mais il n'a pas en principe l'obligation de l'améliorer ou d'y construire, sauf stipulation contraire du contrat (Civil 3, 11 juin 1986 BC III n° 93 ). En cas de dégradation le Droit commun s'applique (cf : bail civil).

### B. La situation du bailleur

Il doit garantir la jouissance du bien au preneur.

## 4. Particularités

Un bien appartenant à une *collectivité publique* peut faire l'objet d'un bail emphytéotique : c'est la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation. (art. 13), qui le prévoit.

Cette possibilité existe en faveur d'une personne privée, en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

Un tel bail peut être conclu même s'il porte sur un bien qui constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance soit hors du champ d'application de la contravention de voirie.

## 5. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser?

### Le propriétaire

#### Avantages

– En fin de bail, le propriétaire conserve toutes les améliorations apportées au site par le locataire, sans lui

verser aucune indemnité et ce, quelle que soit l'importance de ces améliorations. C'est l'objet même de ce type de bail.

– Pendant la location il ne supporte aucune charge de quelque nature que ce soit.

#### Inconvénients

– Il se délaïsse de la quasi-totalité de ses droits

– Il est engagé à très long terme

– Le loyer est «modique» : c'est une condition de contrat.

### Le locataire

#### Avantages

– C'est le contrat qui garantit la maîtrise foncière d'un site le plus durablement possible

– D'une part en raison de sa durée obligatoirement supérieure à 18 ans et pouvant aller jusqu'à 99 ans ;

– D'autre part en raison de sa stabilité : la résiliation du contrat avant terme suppose un abus de la part du preneur, et nécessite une décision de justice.

– Il confère au locataire des droits très importants, très proches de ceux d'un propriétaire.

– Le prix est dérisoire.

#### Inconvénients

Il ne donne lieu à aucune indemnité en cas d'aménagements réalisés sur le fonds (à la différence de la concession immobilière).

Par conséquent le bail emphytéotique est un contrat parfaitement bien adapté aux objectifs d'un organisme gestionnaire d'espaces naturels. Il représente la solution idéale quand le propriétaire d'un site est prêt à s'engager à long terme.

# Concession immobilière

## Introduction

**Objectif** : maîtrise foncière d'un site à très long terme, conférant au concessionnaire des droits très étendus, moyennant une redevance, avec la possibilité, en fin de concession de se faire rembourser les réalisations faites sur le site (parcours pédagogiques, signalétique...)

**Définition** : «contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti, en confère la jouissance à une autre personne, dénommée concessionnaire, pour une durée de 20 années au minimum et moyennant une redevance annuelle» (art 48). Bases légales : Loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 articles 48 à 60 (titre III, chap VI).

### Caractères généraux :

- régime d'**ordre public** : plus précisément les clauses insérées dans un contrat de concession immobilière, ayant pour effet de faire échec au régime établi par la loi, sont réputées non écrites (art 58).
- régime **autonome** : les dispositions relatives aux contrats de louage de chose ne lui sont pas applicables (art 57). (tout au moins celles qui font obstacle à la loi de 1967).
- cette convention peut porter sur des immeubles bâtis ou non bâtis.

## 1. Formation du contrat

### A. Consentement des parties

Le consentement des parties porte sur : la nature du contrat, son objet, sa redevance, sa durée  
Ces divers éléments doivent *figurer* au contrat. Les parties doivent déclarer expressément qu'elles concluent un contrat de concession immobilière, soumis à la loi d'orientation foncière.

### B. Capacité des parties

Le concessionnaire doit avoir la capacité de s'obliger. Le concédant, personne physique ou morale doit avoir la capacité de disposer.

### C. Redevance

Le prix qui doit être stipulé dans le contrat, n'est pas un loyer mais une redevance. Le montant initial peut être fixé librement par les parties, il est révisable selon les modalités prévues par le contrat (il sera donc invariable pendant toute la durée de la concession, si aucune clause de révision n'a été stipulée). Si les parties décident d'indexer la redevance, l'indice doit être en relation directe avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties (art 48).

### D. Forme du contrat

- Le contrat doit être passé par **acte notarié**. Le contrat

doit expressément indiquer les dispositions légales relatives à la concession immobilière (art 48 alinéa 2)

- Elle est soumise à **publicité foncière** et, de ce point de vue, elle est entièrement assimilée au bail.(cf : fiche : bail civil)

## 2. Durée de la concession

### A. Fixation de la durée

- Durée minimale : elle de **20 ans**. C'est une caractéristique essentielle du contrat.
- Durée maximale : l'article 14 de la loi de 1967 limite à **70 ans** les concessions consenties par l'Etat et les autres collectivités publiques. Dans les autres cas rien n'est prévu, mais pour diverses raisons on peut fixer la limite à **99 ans**.

### B. Fin de la concession

#### 1. Causes d'extinction

a) **Survénance du terme** : Le contrat ne peut se prolonger par tacite reconduction (art 48), mais bien sûr il est possible de le renouveler ou de conclure un contrat d'un autre type.

b) **Résiliation anticipée** :

- destruction totale ou partielle de l'immeuble. Lorsque la destruction est totale la concession est résiliée de plein droit. Lorsqu'elle est partielle, le concessionnaire a le choix entre la diminution de la redevance ou la résiliation du contrat.
- résiliation par accord des parties pouvant intervenir à tout moment.
- inexécution de ses obligations par l'une ou l'autre des parties
- résiliation unilatérale. D'abord le concessionnaire peut la demander pendant les 6 premières années, à condition de respecter un préavis de 6 mois. Ensuite le propriétaire peut résilier la concession si les biens qui font l'objet du contrat font partie d'un ensemble qui doit être démoli en vue de la réalisation d'une construction.

#### 2. Conséquences de l'extinction

Notamment :

**Le sort des constructions et ouvrages réalisés par le concessionnaire et indemnisation de celui-ci**

Le concédant devient propriétaire de ces constructions et ouvrages à la fin de la concession. Il doit alors une indemnité au concessionnaire, sauf dans 3 cas :

- lorsque le bien est totalement ou partiellement détruit (par cas fortuit)
- lorsque la concession est résiliée unilatéralement par le concessionnaire
- lorsqu'elle a été résiliée par accord amiable entre les parties et que cet accord dispense le concédant du paiement de l'indemnité.

Le montant doit être versé quand le concessionnaire quitte les lieux. Il est ainsi calculé : coût des constructions et ouvrages apprécié à la sortie du concession-

naire, dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble.

Ces règles qui sont d'ordre public, peuvent cependant être écartées par la convention, quand les constructions et ouvrages ont été entrepris au cours des 5 dernières années du contrat. Les parties fixent alors librement le montant de l'indemnité.

Il est important de préciser que ces règles ne visent pas les simples améliorations.

### 3. Situation des parties

#### A. Situation du concessionnaire

##### 1. Droits du concessionnaire

###### a) Choix de la destination du bien

Le concessionnaire est en principe libre de donner au bien qu'il a reçu la destination de son choix, à la *différence du locataire*. Cette liberté peut être limitée par des stipulations contractuelles à condition que celles-ci visent à assurer notamment que la destination choisie est compatible avec la nature de l'immeuble.

###### b) Droits d'aménager, de modifier, les lieux concédés et de construire

– En principe il peut apporter tout aménagement ou modification nécessaire à son activité (art 50 al 2 ). Mais certaines conditions sont posées :

- les travaux ne doivent pas intéresser d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif, ni risquer de compromettre le bon aspect ou la solidarité de l'immeuble (ne concerne pas des terrains).

- le concessionnaire doit en informer le propriétaire, afin que celui-ci puisse exercer son droit d'opposition. Ce droit ne lui est reconnu que s'il invoque un motif «sérieux et légitime».

– Le régime du droit de construire est différent (art 50 al 3) : »il peut faire toute construction qu'il estime nécessaire sous réserve des dispositions du contrat». Ainsi le concédant peut réglementer ou interdire l'exercice de ce droit a priori .La validité d'une clause d'interdiction totale paraît cependant douteuse, surtout si le terrain concédé est un terrain nu.

###### c) Le droit de cession

Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers (art 51). L'exercice de ce droit ne peut être subordonné à l'agrément du propriétaire. Mais il demeure garant de l'exécution des obligations du nouveau concessionnaire.

Ce droit est d'ordre public. Mais une clause au terme de laquelle le propriétaire se réserve un droit préférentiel d'acquisition ou un droit d'opposition à l'entrée en jouissance d'un tiers n'ayant pas sa confiance, est valide.

##### 2. Les obligations du concessionnaire

###### a) Paiement de la redevance

L'article 48 dispose que la redevance est annuelle. Cependant on admet la validité des clauses qui prévoient un paiement mensuel, trimestriel, semestriel et même d'avance. En revanche il faut déduire du texte que le paiement doit être périodique et qu'il ne pourrait être versé en une seule fois à l'entrée dans les lieux. A côté de la redevance, le preneur peut être amené à rembourser les charges et prestations : en effet l'article 59 déclare valide la clause qui le prévoit. L'expression

«charges et prestations» est entendue au sens large, et peut comprendre les taxes habituelles.

Tout autre versement est réputé sans cause.

###### b) Obligation d'entretien et de réparation

En principe il n'en est pas tenu, mais une stipulation contraire peut être insérée dans le contrat (art 52). Lorsque la clause figure effectivement au contrat et que le concessionnaire ne remplit pas ses obligations, l'article 52 autorise le propriétaire à exécuter les travaux et à en réclamer le remboursement, sans préjudice de la résiliation éventuelle du contrat.

###### c) Responsabilité des dégradations et des pertes

– Le concessionnaire répond des dégradations qui surviennent pendant la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (art 52).

– En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble le concessionnaire est responsable s'il ne prouve pas le cas fortuit (art 53) c'est à dire la survenance d'un événement imprévisible et insurmontable.

Ceci n'est en fait qu'une application du droit commun. La même règle doit être suivie en cas d'incendie. Néanmoins elle ne s'impose semble-t-il que si l'incendie a entraîné une perte partielle ou totale du bien. S'il n'avait entraîné que des dégradations il y aurait lieu d'appliquer l'article 52 et le concessionnaire pourrait s'exonérer de sa responsabilité en prouvant l'absence de faute.

#### B. Situation du concédant

Les droits du concédant ne sont que la conséquence des obligations du concessionnaire, ses *obligations* méritent une plus grande attention.

###### a) Obligation de délivrance

C'est la première obligation du propriétaire. Quant à l'obligation classique de délivrance «en bon état de réparation» la loi de 1967 ne précise rien. En l'*absence de stipulation contractuelle*, on peut penser que l'obligation d'entretien qui pèse sur le propriétaire, implique l'obligation pour lui de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce. Cependant la convention peut en disposer autrement.

###### b) Obligation d'entretien

En principe le concédant est tenu d'entretenir les biens concédés et d'effectuer les réparations (sauf convention contraire cf : obligations du concessionnaire).

Mais il n'a pas à reconstruire l'immeuble détruit en totalité ou partiellement par cas fortuit ou par faute du concessionnaire. Cette règle découle de l'article 53 qui dispose que si l'immeuble est détruit par cas fortuit pendant la durée de la concession, celle-ci est résiliée de plein droit.

###### c) Obligation de garantie

«Il est dû garantie au concessionnaire pour tous les vices ou défaut de l'immeuble concédé qui en empêchent ou en restreignent l'usage, même si le propriétaire ne les a pas connus lors de la conclusion du contrat». (art 49)

(ne semble pas imaginable dans le cas d'un site)

## 4. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

### Le propriétaire

#### Avantages

- Il a droit à une redevance proportionnelle à l'avantage que représente la concession pour le concessionnaire.
- Il peut être dispensé de son obligation légale d'entretien par le biais de la convention

#### Inconvénients

- Il s'engage à très long terme
- Il n'a qu'un droit de regard assez limité sur les actions du concessionnaire (sauf sur les constructions, qu'il ne peut néanmoins interdire)
- Il doit indemniser le concessionnaire en fin de location pour les constructions et ouvrages réalisés

**Le concessionnaire** (donneur d'ordre : collectivité, établissement publics, association...)

#### Avantages

- La concession permet à l'activité de s'inscrire dans une longue durée (au moins 20 ans)
- Le concessionnaire dispose d'une totale liberté quant au choix de la destination du site.
- Sous réserve d'en informer le propriétaire, il peut apporter au site toutes les modifications et aménagements nécessaires à l'activité envisagée.
- La répartition des travaux, d'entretien du bien concédé entre le concédant et le concessionnaire dépend entièrement de la convention.
- Le concessionnaire peut demander la résolution du contrat pendant les 6 premières années, sous réserve d'un préavis de 6 mois. Cette disposition lui offre ainsi une «période d'essai» non négligeable.
- A la fin de la concession, le concédant devient propriétaire des ouvrages réalisés ; en contrepartie, il verse

une indemnité correspondante au concessionnaire (sauf exceptions). C'est un avantage important par rapport au bail emphytéotique. Ceci ne vaut pas pour les simples améliorations.

#### Inconvénients

- La redevance doit être proportionnelle aux avantages reçus.
- La résolution unilatérale est possible à l'initiative du propriétaire, mais seulement si les biens, objet de la concession, font partie d'un ensemble devant être démoli en vue d'une construction. Cette hypothèse semble, a priori, limitée à l'existence préalable d'une construction. Mais le bien, objet du contrat, peut ne pas être bâti et néanmoins intégrer un ensemble qui l'est partiellement. Afin d'éviter cette situation ambiguë, il convient donc de s'assurer que le site ne se situe pas dans ce genre «d'ensemble» à l'avenir incertain (consultation du P.O.S notamment...), sinon il est peut être préférable de choisir une autre convention.

Compte tenu de ces éléments, la concession immobilière semble particulièrement bien adaptée à la maîtrise foncière d'un site qui nécessite à terme des aménagements importants.

*exemple : une commune, ou tout autre collectivité souhaite sauvegarder, aménager un site dont elle a la propriété. Dans l'immédiat, elle n'en a ni les moyens techniques, ni les moyens financiers. La concession immobilière lui permet, pour une période de plus de 20 ans, de mettre ce site à la disposition d'un organisme gestionnaire d'espaces naturels, à charge pour cet organisme de le protéger, de l'aménager... Pendant la durée du contrat elle reçoit une redevance annuelle et à son expiration, elle retrouve la propriété du site ainsi que des aménagements réalisés, moyennant une juste indemnité.*

# Usufruit

## Introduction

**Objectif** : maîtrise foncière d'un site à long terme, éventuellement à titre gratuit, avec des droits très étendus.

**Définition** : Il confère à l'usufruitier des droits équivalents à ceux du propriétaire sauf celui de disposer du bien. Il s'y attache donc une obligation de conserver la substance de la chose (art 578).

**Bases légales** : Articles 578 à 624 du Code civil

**Éléments caractéristiques** :

– c'est un **droit temporaire** : lorsqu'il est constitué au profit d'une personne morale il ne peut excéder 30 ans (art 619).

– c'est un **droit réel** (droit attaché au bien). L'usufruitier n'a donc presque aucune relation avec le nu-propriétaire.

## 1. Constitution de l'usufruit

### A. Généralités

«L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme» (art 579).

L'usufruit peut donc être constitué par acte volontaire à savoir :

- un contrat à titre onéreux (rare) ou gratuit
- un testament

Le disposant peut ainsi gratifier une personne sans léser ses héritiers par le sang, ceux-ci ayant vocation à recouvrer la pleine propriété au décès de l'usufruitier ou à l'arrivée du terme fixé par la convention.

### B. Formalités

#### 1. L'inventaire

Afin d'établir la consistance des biens il faut établir un *inventaire* des meubles (art 600) ou/et un *état* des immeubles. Ils sont établis dans un acte dressé à l'amiable, ou par un notaire, au frais de l'usufruitier. Cette obligation n'est pas d'ordre public, la convention peut en dispenser l'usufruitier (dans cette hypothèse, le nu propriétaire garde la possibilité de le faire à ses frais).

Quand le titre ne dispense pas de cette formalité, son inexécution peut être sanctionnée de 2 manières :

- interdiction d'entrer en jouissance par le nu-propriétaire.
- possibilité pour le nu-propriétaire, lors de la restitution, de prouver par tout moyen la consistance des biens.

Dans les faits cette formalité est importante. En effet le propriétaire délivre le bien dans l'état où il se trouve (art 600) et non en état de toutes réparations comme le bailleur. Et l'usufruitier doit restituer le bien dans l'état où il était à l'ouverture de l'usufruit.

#### 2. La caution

Afin de garantir la restitution et l'exécution de ses

autres obligations, l'usufruitier doit fournir une *caution* ou une garantie équivalente. Tant qu'elle n'est pas fournie, le nu-propriétaire peut refuser l'entrée en jouissance de l'usufruitier. La convention peut cependant établir une dispense de caution, ce qui semble évident dans le cadre d'un don d'usufruit.

#### 3. La publicité

L'usufruit qui porte sur un immeuble est un droit réel immobilier il est soumis à la *publicité foncière*, il requiert donc un *acte notarié*.

Il faut distinguer 2 hypothèses :

a) **L'usufruit à titre onéreux** : il est assimilé à la vente (mais cette hypothèse ne semble pas financièrement intéressante)

b) **L'usufruit à titre gratuit** : il est assimilé à une donation et suppose l'évaluation de la valeur vénale de l'usufruit. L'article 722 II du Code Général des Impôts fixe sa valeur à  $2/10^e$  de la valeur de la propriété pour chaque période de 10 ans. Dans le cas d'une donation d'usufruit à une personne morale, celui-ci ne pouvant excéder 30 ans, sa valeur maximale sera de  $6/10^e$  de la propriété.

– L'acte est préalablement soumis à la formalité d'*enregistrement*. Elle doit être accomplie dans le mois qui suit l'acte, à la recette des impôts de la résidence du notaire. Les droits d'enregistrement sont proportionnels et progressifs :

- 5% sur une première tranche de 50 000 F
- 10% sur une deuxième tranche de 25 000 F
- 15% sur une troisième tranche de 25 000 F
- 25% sur le reste

S'y ajoutent les droits de timbre de 17 F par page (les différents chiffres présentés sont ceux pratiqués dans le département du Nord, il peut varier d'un département à l'autre).

– La *publicité foncière* peut alors être accomplie, dans les trois mois de l'acte, à la conservation des hypothèques du lieu de situation du bien. La taxe de publicité foncière s'élève à 0,60% de la valeur de l'usufruit. S'y ajoute un prélèvement de 2,50% sur le produit de cette taxe. Enfin une dernière retenue de 1‰ est effectuée, pour le salaire du conservateur, avec un minimum de 100 F.

Si plusieurs bureaux sont compétents géographiquement, l'acte est publié par extraits dans chacun d'entre eux et on effectue une ventilation pour toutes les taxes.

**Exemple** : cession à titre gratuit de l'usufruit d'une propriété de

100 000 F, pour 30 ans. La valeur de l'usufruit est donc de 60 000 F. (20.000F X 3 périodes de 10 ans)

Enregistrement

- 5% de 50 000 F : 2 500
- 25% de 10 000F : 2 500

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| – Droits de timbre : $17 \times 3 =$                     | 51    |
| Publicité foncière                                       |       |
| – taxe de publicité foncière : $60\,000 \times 0,60\% =$ | 360   |
| – prélèvement sur cette taxe : $360 \times 2,50\% =$     | 9     |
| – taxe pour le salaire :                                 |       |
| $60\,000 \times 1\% = 60$ donc arrondi à...              | 100   |
| Coût des formalités :                                    | 5 520 |

## 2. Durée de l'usufruit

### A. Généralités

L'usufruit est un droit temporaire, il prend fin au plus tard à la mort de l'usufruitier. Si le titulaire de ce droit est une personne morale, l'usufruit ne peut durer que **30 ans**.

### B. extinction de l'usufruit

L'article 617 propose une série de causes d'extinction. On peut les regrouper ainsi :

- **arrivée du terme** (dans notre situation ce ne peut être qu'un terme fixé dans la convention et nécessairement inférieur à 30 ans).
- **disparition d'une condition de l'usufruit** (perte totale de la chose ; renonciation certaine et non équivoque de la part de l'usufruitier ; consolidation, c'est dire réunion des qualités de nu-propiétaire et d'usufruitier en la même personne...).
- **déchéance pour abus de jouissance** (art 618 Code Civil) : il y a abus de jouissance justifiant la déchéance dès lors que l'usufruitier a manqué à ses obligations de manière assez grave pour compromettre la substance de la chose (ex : arracher des arbres fruitiers, abattre des hautes futaies sans se conformer à l'aménagement établi...). Elle doit être demandée au tribunal.

L'usufruitier doit alors restituer le bien, objet de son droit, dans l'état où il se trouvait à l'ouverture de l'usufruit (par rapport à l'inventaire et à l'état). Il est exempté s'il prouve que la chose a péri par cas fortuit. Dans l'hypothèse où la détérioration ou la perte lui sont imputables, il sera redevable d'une indemnité au nu-propiétaire.

Il n'a aucun droit à indemnité pour les améliorations qu'il a apporté au bien pendant l'usufruit (ceci s'applique aux constructions et plantations). Des tempéraments existent si l'usufruit porte sur des immeubles bâtis, et pour les grosses réparations qui incombent normalement au propriétaire

## 3. Situation des parties

### A. Situation de l'usufruitier

#### 1. Droits de l'usufruitier

##### Il peut user de la chose

Il peut se servir de la chose pour ses besoins personnels par lui-même ou par autrui : cultiver les terres ou les affermer, exercer ou louer le droit de chasse ou de pêche...

Il peut percevoir les fruits : (pas les produits)

- les fruits civils (ex : loyers)
- les fruits naturels (ceux que donne la nature sans l'aide de l'homme)
- les fruits industriels (ceux qui résultent du travail de l'homme)

##### Il détient le pouvoir d'administrer le bien

Notamment il lui est possible de conclure des baux. Ils sont opposables au nu-propiétaire à condition qu'ils aient été conclus pour 9 ans au plus. De telle sorte qu'à l'expiration de l'usufruit, le nu-propiétaire ne pourra être tenu que pour une durée de 9 ans, au maximum. Pour les baux ruraux (et commerciaux) l'accord du nu-propiétaire est nécessaire sous peine de nullité du bail. Mais en cas de refus injustifié, il est possible de recourir à l'autorisation judiciaire.

##### Il peut céder son droit d'usufruit

Il peut céder son droit, le cessionnaire devient usufruitier et la durée de l'usufruit ne change pas (il peut également l'hypothéquer).

### 2. Obligations de l'usufruitier

Obligation de jouir du bien en bon père de famille

- conserver la substance du bien
  - ne pas changer sa destination en modifiant son mode d'exploitation
  - ne pas transformer matériellement la chose
- Les charges usufruituaires
- les charges d'entretien (sauf les grosses réparations, énumérées à l'article 606 qui incombent au nu-propiétaire, à moins qu'elles aient été occasionnées par un défaut d'entretien)
  - les charges corrélatives à la jouissance (ex : les impôts ordinaires)

### B. Situation du nu-propiétaire

#### 1. Droits du nu-propiétaire

- il a droit aux produits.
- il peut aliéner le bien à condition de réserver l'usufruit.
- il a un droit général de surveillance, qui lui permet le cas échéant, d'agir contre l'usufruitier, si celui-ci outrepassé ses droits.

#### 2. Obligations du nu-propiétaire :

La réalisation des grosses réparations lui incombe (art. 606). On y trouve notamment le rétablissement des clôtures, c'est à dire, réfection totale ou non, à l'exclusion des réparations ponctuelles. Mais cette obligation n'est pas sanctionnée et s'il refuse de les effectuer, l'usufruitier n'a aucun moyen de l'y contraindre (sauf convention contraire)!

*Précisions : ni l'usufruitier ni le nu-propiétaire n'ont l'obligation de rebâtir (art 606).*

## 4. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

L'usufruit à titre onéreux ne semble pas a priori financièrement intéressant pour l'organisme gestionnaire d'espaces naturels. En effet, il pourrait supposer, par exemple le paiement de  $6/10^e$  de la valeur de la propriété, pour un « usage » de 30 ans. C'est donc en tant que don qu'il est préférable d'envisager l'usufruit.

## Le propriétaire

### Avantages

- Si l'on part de l'hypothèse d'un don d'usufruit, les avantages procurés au propriétaire par la convention ne peuvent être déterminants.
- Il faut cependant noter que ce contrat lui permet d'agir efficacement en faveur de la protection des espaces naturels, sans pour autant léser ses héritiers.
- Il conserve un droit de surveillance important des actions de l'usufruitier, à la différence notamment de ce qui est prévu dans le cadre d'une concession immobilière.
- Il peut vendre sa propriété, sous réserve de l'usufruit
- Il peut percevoir les produits

### Inconvénients

- Le don est par nature un acte déséquilibré
- Il se dessaisit de la plupart de ses droits pour une durée qui peut aller jusqu'à trente ans.
- Il supporte les grosses réparations (ex : clôture), à la différence de ce qui est prévu dans le bail emphytéotique

## L'usufruitier

### Avantages

- Celui de la gratuité du don d'usufruit
- Il peut conférer une maîtrise du site pouvant aller jusqu'à 30 ans (inférieure au bail emphytéotique, et à la concession immobilière)
- Il confère des droits très étendus (notamment celui de conclure des baux...)

### Inconvénients

- Ses actes matériels sont encadrés : il ne peut transformer matériellement le site, ni en changer la destination en modifiant le mode d'exploitation.
- Il peut en principe être amené à trouver une caution, mais cette obligation est inconcevable dans le cadre d'un don d'usufruit.

## 5. Comparaison

### A. Comparaison usufruit / bail emphytéotique

#### 1) Quant aux conditions d'ordre général :

La nature de ces deux droits est la même : dans les deux cas il s'agit de droits réels. Ces deux instruments sont soumis au même type de formalités. L'un des avantages du bail emphytéotique, par rapport à l'usufruit, réside dans sa durée : l'usufruit en faveur d'une personne morale est limité à 30 ans, le bail emphytéotique, quel que soit le preneur peut aller jusque 99 ans.

#### 2) Quant aux droits des bénéficiaires :

Leurs droits sont presque équivalents. Cependant, l'usufruitier peut en plus :

- conclure des baux (en suivant quelques aménagements)

- percevoir tout type de revenus issus du bien. Mais cela n'est intéressant que si une activité rémunératrice existe ou est envisagée sur le site. Cette hypothèse semble marginale dans le cadre de la gestion d'un site.

#### 3) Quant à leurs obligations :

Les charges qu'assume l'emphytéote sont beaucoup

plus lourdes que celles laissées à la charge de l'usufruitier. Dans le cadre du bail emphytéotique, le preneur doit effectuer les réparations de toute nature. L'usufruitier n'est tenu que de l'entretien courant : les grosses réparations incombent au nu-propriétaire (notamment, les clôtures).

Entre ces deux possibilités laquelle convient-il d'adopter ?

Le choix est difficile. L'usufruitier a plus de droits que l'emphytéote, mais ceux-ci ne lui sont pas forcément nécessaires pour la gestion écologique d'un site. Néanmoins l'intérêt indiscutable de l'usufruit est de laisser les grosses réparations, telles que les clôtures, à la charge du nu-propriétaire. En revanche, il se limite à 30 ans.

Ce débat doit inclure un élément plus sociologique : en effet de ce point de vue, ces deux conventions sont de nature complètement différente : l'un est un don, l'autre un bail...

### B. Comparaison usufruit / concession immobilière

#### 1) Quant aux conditions d'ordre général

D'un point de vue financier, la concession immobilière suppose une redevance annuelle, dont l'importance dépendra des négociations. Quant à l'usufruit, soit il est conclu à titre onéreux, soit il est à titre gratuit, et dans ce cas, c'est un don. Comme il subsiste une incertitude quant au « prix négocié » de la concession, il paraît difficile d'intégrer, l'élément financier dans le débat.

Quant à la durée, la problématique est la même que pour le bail emphytéotique.

#### 2) Quant aux droits des bénéficiaires

Les droits du concessionnaire semblent plus étendus que ceux de l'usufruitier : il donne au bien la destination de son choix et sous réserve de certaines conditions, il y réalise les aménagements, les modifications nécessaires à son activité (et se les fait indemniser en fin de contrat)...

Au contraire l'usufruitier ne peut ni changer la destination du bien, ni le transformer matériellement. Mais ceci n'a pas grande importance dans le cadre d'un site que l'on veut simplement maintenir en l'état, ou entretenir.

#### 3) Quant à leurs obligations

Dans le statut légal de la concession, le concessionnaire n'est pas en principe tenu des réparations (sous réserve de clause contraire). Par contre, l'usufruitier doit les assumer, à l'exception des grosses réparations (cf art 606 Code Civil).

Il est quasiment impossible d'établir une préférence entre ces deux possibilités, en l'absence d'estimation financière (tout dépend du prix de la redevance). Dans l'absolu, si l'action nécessite une maîtrise de plus de 30 ans, l'usufruit est, par définition, inadapté. Au-delà de cette première distinction :

- si le site requiert des aménagements lourds, le recours à la concession semble préférable.

- si le site ne demande qu'à être maintenu tel quel, ou régulièrement entretenu, mieux vaut obtenir un don d'usufruit... mais il faut intégrer l'élément sociologique, évoqué précédemment...

# Bail de chasse

## Introduction

Le recours au bail de chasse peut paraître un peu extravagant, de la part d'un organisme gestionnaire d'espaces naturels. Il mérite cependant une certaine attention. En effet, il peut être utilisé comme moyen «indirect» mais efficace de gestion d'un site intéressant du point de vue de la faune et de ses habitats.

On distingue le bail de chasse en propriété privée, le bail de chasse en forêt domaniale et le bail de chasse sur le domaine public fluvial et maritime.

## Section 1 : bail de chasse en propriété privée

Définition : contrat par lequel une partie, le bailleur, s'oblige à faire jouir l'autre partie, le preneur, du droit de chasse sur un terrain dont il dispose.

Bases légales : ce sont celles du louage de chose : articles 1713 à 1778 du Code civil. Le bail de chasse est exclu du statut de fermage, mais s'en rapproche de plus en plus. C'est pourquoi, un minimum de formes apparaît nécessaire.

### 1. Conclusion du bail

#### A. les parties au contrat

Le bailleur peut être :

- propriétaire (accord des 2 époux)
- administrateur judiciaire
- emphytéote
- usufruitier (avec accord du nu-propriétaire)

Le locataire : il ne doit répondre à aucune condition particulière

#### B. La forme

##### 1. Acte sous seing privé

Il est rédigé en autant d'originaux qu'il y a de parties, avec un exemplaire supplémentaire pour l'enregistrement. Cette formalité donne à l'acte date certaine et le rend opposable au tiers (dans la limite de 12 ans). Elle doit être accomplie dans le mois qui suit la date de la location, à la recette des impôts du lieu de situation du bien. Son montant est de 18% de l'ensemble des loyers (art 745 Code Général des Impôts). Le droit est ramené à 2,50% :

- pour les locations de droits de chasse consenties aux locataires ou fermiers des immeubles sur lesquels s'exercent les droits

- pour les locations destinées à la constitution de réserves de chasse approuvées par le ministre

Le droit proportionnel d'enregistrement est acquitté annuellement.

##### 2. Exigence d'un acte authentique : dans 2 hypothèses

– si le bail est conclu pour plus de 12 ans, puisque la publicité foncière est obligatoire (quant à cette for-

malité cf : fiche sur le Bail civil)

– si l'une des parties ne sait ni lire ni signer

## 2. Durée

### A. Durée de base

– Conformément au droit commun la durée maximale du contrat est de 99 ans. Aucune durée minimale n'est prévue.

– En l'absence de stipulation spécifique, «le bail est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé» (art 1774 CC). Il commence à la fermeture officielle de la chasse et prend fin à la fermeture suivante (c'est ce que retient la jurisprudence). Mais il ne cesse que par l'effet d'un congé donné au moins 6 mois avant ce terme (article 1775 CC). Ce congé doit donc être donné aux environs du premier juillet et pendra effet après la date de fermeture générale.

– Un terme peut être fixé dans le contrat. Dans ce cas le congé, tel qu'il est prévu à l'article 1775 du Code Civil n'est pas nécessaire.

### B. Reconduction tacite

– Quand, à l'arrivée du terme fixé dans le contrat, le locataire est laissé en possession et qu'il y a occupation effective, prolongée, non équivoque et connue du propriétaire, la tacite reconduction joue.

– La même chose se produit, quand rien n'est stipulé, à défaut de congé dans un délai de 6 mois avant la fermeture de la chasse. En raison de l'ampleur croissante des activités de gestion, qui impliquent une certaine stabilité, il est de plus en plus souvent stipulé dans le bail des clauses de préavis de non-reconduction (congé) de l'ordre de 18 mois (et non plus 6), soit 2 saisons de chasse.

– Le bail devient alors à durée indéterminée (mais aux mêmes prix et conditions)

### C. Résiliation

– Le décès de l'une ou l'autre des parties n'entraîne pas la résiliation du contrat (à moins que bail ne soit conclu «intuitu personae», c'est à dire en considération de la personne : les qualités personnelles du preneur sont prises en compte pour la conclusion du contrat). Mais les héritiers peuvent n'avoir aucun goût pour la chasse... Il convient alors de prévoir une possibilité de cession, de sous location ou de résiliation.

– En cas de vente, la question reste discutée, il est donc plus prudent de prévoir l'hypothèse dans une clause du contrat.

– En cas d'impossibilité d'exercer le droit de chasser, le preneur peut exiger une diminution du loyer, ou la résiliation du contrat, selon l'ampleur de cette impossibilité.

### 3. Situation des parties

#### A. Situation du preneur

##### 1. Le loyer

Le loyer distingue le bail d'une simple autorisation de chasser. Le montant est souvent indexé sur le prix du blé-fermage. Toute clause prévoyant une indexation sur un bien ou service n'ayant pas une relation directe avec l'objet de la convention ou avec l'activité d'une des parties est interdite.

##### 2. Usage et restitution

Le locataire de la chasse doit user de son droit en bon père de famille et la restituer à l'expiration du bail dans l'état où il l'a reçue.

##### 3. Échanges

Le preneur peut effectuer des échanges de droits de chasse sur certaines parcelles. Ils sont inhérents à l'organisation cynégétique. Ils obéissent au droit commun des conventions, et n'exigent pas, sauf clause contraire l'autorisation du propriétaire, mais le bailleur peut se réserver le droit d'intervenir dans ce cadre.

##### 4. Domages causés par le gibier

En principe, le propriétaire est responsable des dégâts occasionnés par le gibier, sur les terrains voisins (art 1382 et 1383 CC). Cependant la jurisprudence admet que la responsabilité du preneur soit engagée, même à l'égard des tiers, si sa négligence est seule en cause.

#### B. La situation du bailleur

##### 1. Obligation de délivrance et d'entretien

Le bailleur est obligé de délivrer la chose louée, de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur.

A ce titre, le bailleur ne peut, au cours du bail entreprendre des travaux de défrichement, d'assèchement des étangs, de destruction des terriers, ni faire aucun travail susceptible d'apporter une perturbation dans la disposition de la propriété.

Notamment il ne peut pas faire des coupes de cannettes et de roseaux qui ne correspondent pas à une exploitation agricole nécessaire, et qui entraînent une fuite du gibier, entravent sa libre reproduction, entraînent une perte de substance de la chose louée eu égard à la nature des lieux. (cf : Cass Civ 3 nov 1977, consorts Thomassin c. Roustet : Gaz Pal 1978, 1, Somm 16). Toutefois, le locataire d'une chasse qui comprend des terres labourées et des prairies ne peut s'opposer à la transformation des prairies en terres labourées et réciproquement, du moment que les prairies et les terres labourées restent dans les mêmes proportions qu'au commencement du bail (Trib Civ Seine 2 juin 1894 : Gaz trib 19 juill 1894).

Dans le cas où le bailleur a manqué à ses obligations, le locataire de la chasse peut demander des dommages-intérêts ou la réduction du loyer ; il pourrait aussi demander la résiliation du bail.

#### C. Les clauses de gestion cynégétique

– Il a suffi pendant longtemps de prévoir de faciliter le passage et le tir des chasseurs.

Désormais, ces clauses peuvent s'inspirer de nouvelles directives visant à l'amélioration de l'habitat, et prévoyant l'aménagement de bandes d'abris, d'abreuvoirs... Le consentement du bailleur est nécessaire. Les

travaux peuvent être rendus obligatoires par le bailleur, qui peut prévoir la possibilité d'une exécution des travaux aux frais du preneur défaillant.

En l'absence de clauses adaptées à ces préoccupations, c'est le droit commun qui s'applique : le bailleur doit délivrer et maintenir la chose en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; il doit assurer une jouissance paisible

– Le bailleur peut se réserver, dans le contrat toutes sortes de clauses accessoires qui lui permettent de participer à la gestion de la chasse (nuisibles ; réserve de quelques fusils). Mais s'il chasse sans l'autorisation du locataire et sans que cela soit prévu dans le contrat, il commet une infraction.

– Le propriétaire peut demander un plan de chasse quand ceci est expressément prévu dans le contrat.

## Section 2 : bail de chasse en forêts domaniales

### 1. Modes de location

#### 1. Les locations à l'amiable

Elles sont réservées aux personnes suivantes:

– Offices National de la Chasse (en vue d'une réserve)

– Associations Communales et intercommunales de Chasse Agrées

– Organismes scientifiques ou techniques, en vue de conduire des recherches ou expérimentation sur la gestion de la faune sauvage

– Locataire de terrains voisins, en vue de faire disparaître une enclave cynégétique.

#### 2. Les adjudications publiques

L'adjudication est le mode normal de location de chasse. Il est placé sous le signe de la concurrence en raison de la liberté des enchères. Une priorité peut être accordée au prix de l'enchère la plus élevée, au preneur sortant qui justifie

– détenir la jouissance de la totalité ou de la majeure partie du lot depuis 6 ans au moins,

– avoir satisfait à ses obligations,

– et remplir les conditions requises pour participer à l'adjudication.

### 2. Modalités

Le règlement d'adjudication et le cahier des charges générales du 17 mars 1978 fixent respectivement les modalités de déroulement des adjudications et les conditions de la location de la chasse en forêt domaniale. Le cahier des charges peut être complété par des clauses communes à chaque direction de l'ONF et par des clauses particulières à une adjudication ou à certains lots, l'ensemble de ces documents constitue pour un lot le «cahier des charges».

#### A. Règlement des adjudications

La notion de territoire est fondamentale. Plusieurs types de chasse peuvent être louées sur le même territoire. Les baux sont conclus pour une durée de 6 ou 12 ans (et non plus 9)

## B. Cahier des charges

### 1. L'ONF

- Il ne garantit pas le rendement de la chasse
- Il se réserve la possibilité de modifier la consistance du lot (le preneur peut alors demander une réduction de loyer ou la résiliation du contrat, selon l'importance de la modification).
- Il estime que le locataire ne saurait considérer comme trouble de jouissance, les activités normales de gestion forestière, l'exploitation forestière ainsi que de tous produits végétaux et minéraux, travaux d'équipement, de boisement, installation de scierie...
- Il fait connaître son programme de coupe et de travaux
- Il exige une caution

### 2. Le locataire

- Il est tenu de fournir son calendrier des chasses
- Il est tenu responsable des dégâts causés par le gibier. Mais on voit mal comment on pourrait échapper au Droit commun : il ne peut être responsable qu'en raison de sa faute. C'est une question de fait souverainement appréciée par les tribunaux.
- Il doit améliorer et entretenir le terrain, en vue de conserver le gibier, d'en améliorer la qualité..., dans la limite d'une charge financière de 20% du loyer annuel et sous réserve de l'accord de l'ONF. Les travaux prévus sont notamment : culture, prairies à gibier, amélioration des gagnages, maintien ou création de points d'eau...  
s'ajoutent à ces 20% les diverses taxes et la garderie. De telle sorte que pour exploiter une chasse domaniale il faudra souvent dépenser le double du loyer annuel.

### 3. La révision du prix

Elle est fondée sur :

- variation des salaires des gardes chasse particuliers
- variation du cours du «blé-fermage»
- indices du matériel agricole

### 4. Contentieux

- Les tribunaux judiciaires sont compétents pour les litiges relatifs à l'exécution du contrat (sauf s'il y a des clauses exorbitantes de Droit commun, au quel cas seul le Tribunal administratif est compétent).
- Les tribunaux administratifs sont compétents par rapport aux actes administratifs détachables du contrat lui-même. La décision d'adjudication est un acte administratif.

## Section 3 : le bail de chasse sur le domaine public fluvial et maritime

### 1. Sur le domaine public fluvial

- L'adjudication publique est le mode normal de location de chasse. Mais l'administration peut également utiliser la location amiable (ou l'exploitation en régie)
- Le cahier des charges est équivalent à celui des baux de chasse en forêt domaniale
- Le droit de chasse est amodié pour 9 ans
- Seul le gibier d'eau est concerné : l'Etat se réserve le droit de pêche
- La jouissance paisible due à tout locataire est toute

relative : l'Etat peut effectuer des travaux d'extraction de sable, de matériaux...

- La révision du prix n'est fonction que de la variation du cours du «blé fermage»
- Les principes d'exploitation rationnelle doivent prendre en compte la directive communautaire (79/409), dite directive «oiseaux».

Les associations de protection de la nature n'ont pas vocation à être adjudicataires du droit de chasse au gibier d'eau sur le domaine public fluvial. En revanche, la faculté leur est offerte de revendiquer la gestion des réserves sur ce domaine (cf Rép min env [q] 28 sept 1987 p. 5429).

### 2. Sur le domaine public maritime

L'adjudication publique existe également dans cette hypothèse. Mais le plus souvent ce territoire donne lieu à des locations amiables au profit d'associations de chasse maritime non soumises à la formalité d'agrément.

## Section 4 : Quel bilan concret peut-on dresser ?

### 1. Le bail de chasse sur une propriété privée

#### Le propriétaire

- A priori, pour le propriétaire, il n'est pas plus ou moins avantageux de louer la chasse à des chasseurs stricto-sensu qu'à gestionnaire d'espaces naturels. Ses obligations sont équivalentes : obligation de «délivrance» des sites en l'état de servir à la chasse et obligation d'entretenir le bien dans le même objectif.
- Il peut se réserver «quelques fusils», il peut participer à la gestion de la chasse, il peut demander que soit établi un plan de chasse. Tous ces droits sont à négocier dans le contrat.

#### Le locataire

##### Avantages

- Ce bail paraît beaucoup plus accessible que celui envisagé sur le domaine public
- On peut insérer dans le contrat de bail des clauses de gestion cynégétique visant au maintien ou à l'amélioration de l'habitat de la faune sauvage.
- Le régime légal du bail s'applique au bail de chasse :
  - par conséquent, le bailleur se doit de «délivrer» le terrain et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. Notamment il ne peut entreprendre des travaux de défrichement, assécher les étangs, détruire les terriers... S'il manque à ses obligations il peut être condamné à verser des dommages et intérêts.
  - par ailleurs, la tacite reconduction joue, et de manière très favorable au locataire : les clauses de préavis de non-reconduction le portent souvent à 18 mois.

##### Inconvénients

- Même si le prix n'a rien de comparable avec ce qui

se pratique sur le domaine public, il peut rester élever.

- L'organisme gestionnaire, locataire de bail de chasse, devra rester vigilant au regard de la faune. En effet, si des dégâts sont occasionnés aux fonds voisins, la jurisprudence retiendra sa responsabilité si sa négligence en est la seule cause.

- Inconvénient majeur : il est préférable de ne pas louer par bail de chasse un terrain affermé... En effet, même si le bailleur est responsable des actes du fermier qui pourraient dépasser les actes d'exploitation normale du site, cette notion est interprétée très largement.

## 2. Le bail de chasse sur le domaine public

### Le propriétaire

- Il a une position très *avantageuse*, surtout dans le cadre des baux en forêts domaniales. Les droits conférés à l'ONF par le biais du cahier des charges sont très importants. Les contraintes qu'il peut imposer au locataire sont également considérables.

- *L'inconvénient majeur* pour le propriétaire est le suivant : s'il est admis que l'organisme gestionnaire d'espaces naturels est «un organisme scientifique et technique, en vue de conduire des recherches ou expérimentations sur la gestion de la faune sauvage», le bail ne doit plus être consenti au plus offrant financièrement, mais à l'amiable.

### Le locataire

- De manière générale, ce bail lui permet d'avoir une action indirecte sur la gestion du site, puisqu'il doit dans le cadre du bail améliorer et entretenir le terrain en vue de conserver le gibier et d'en améliorer la qualité.

- D'un point de vue *financier*, ce type de bail paraît difficilement envisageable s'il est accordé au plus offrant. Quant à l'éventualité d'un accord amiable sur le prix, il faudra nécessairement que dans les statuts de l'organisme, figure l'objectif de «recherches ou expérimentations sur la gestion de la faune sauvage». De plus, par définition le prix fixé à l'amiable n'est pas nécessairement bas. Tout dépend alors de la négociation et du *bon vouloir de la collectivité publique*.

- Par ailleurs, indépendamment de l'aspect financier, dans le cadre d'un bail en forêt domaniale les *pouvoirs de l'ONF* sur le site sont très importants, et les charges qu'il impose au locataire sont très lourdes (cf cahier des charges).

- Quant aux baux sur le domaine public fluvial, les associations de protection de la nature sont exclues comme locataire de chasse. L'accès au droit de chasse sur le domaine public maritime, semble également très fermé.

# Servitudes

## Introduction

**Objectif** : maîtrise foncière d'un terrain, bordant un site dont l'organisme est propriétaire, et présentant pour la survie de ce site un intérêt essentiel.

**Définition** : La servitude est une charge imposée à un immeuble (le fonds servant) au profit d'un autre immeuble (le fonds dominant).

**Bases légales** : Articles 637 à 710 du Code Civil

**Éléments caractéristiques** :

- **droit réel** : par conséquent, en cas d'aliénation, la servitude est opposable à l'acquéreur ou au contraire celui-ci peut s'en prévaloir (selon qu'il acquiert le fonds servant ou le fonds dominant). La servitude est un accessoire du fonds.
- **droit immobilier** : elle ne peut grever et servir que des immeubles. Mais cette règle souffre d'exceptions, notamment les arbres et plantations ne peuvent donner prises à servitudes. Par ailleurs les immeubles du domaine public sont également exclus.
- **droit opposable** à l'administration et aux tiers.
- **droit perpétuel**, en principe. Mais le contrat peut lui donner un caractère temporaire.

## 1. Constitution de la servitude

### A. Conditions

- Elle suppose l'existence de 2 propriétés distinctes. Il faut que les 2 fonds appartiennent à des propriétaires différents.
- Il n'y a de servitudes que si un fonds est affecté au profit d'un autre. Les servitudes ne peuvent être imposées ni à la personne ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds pour un autre fonds.
- Elle ne peut jamais être équivalente à une obligation de faire mais seulement à une obligation de ne pas faire.
- Il doit y avoir un rapport direct entre la servitude et les besoins propres du fonds dominant. La jurisprudence semble très sévère à cet égard.

**Exemple** : la concession d'un droit de chasse ou de pêche n'est pas une servitude. Cette possibilité aurait cependant pu se concevoir dans l'hypothèse d'une réserve de chasse. En effet, les servitudes interdisant la chasse sur les terrains voisins de la réserve, augmentent directement l'utilité propre du fonds dominant (cette théorie est toujours rejetée par la jurisprudence).

### B. L'acte

#### 1. Généralités

- L'acte juridique créateur d'une servitude peut être une convention ou un testament.
- Le propriétaire d'un fonds A et le propriétaire d'un fonds B peuvent convenir qu'une servitude sera établie sur l'un des fonds au profit de l'autre. La convention peut être conclue à titre gratuit ou à titre onéreux. Une telle opération peut également être stipulée dans un testament. Le propriétaire du fonds dominant béné-

ficiera d'un legs de servitude et le légataire du fonds servant sera tenu de respecter la servitude.

- La capacité requise chez le constituant est celle d'aliéner.

#### 2. Formalités

Toute constitution de servitude est soumise à la publicité foncière, elle doit donc être passée par acte authentique. Au regard de cette formalité, il faut distinguer 2 hypothèses :

- **servitude constituée à titre onéreux**, qui est assimilée à une vente
- **servitude constituée à titre gratuit**.

Dans ce cas une évaluation de la valeur vénale de la servitude est indispensable.

- L'enregistrement doit être accompli dans le mois qui suit l'acte, à la recette des impôts de la résidence du notaire. Les droits d'enregistrement sont fixés à 500 F.

- La publicité foncière peut alors être remplie. Les délais d'exécution sont de 3 mois à compter de la date de l'acte. Le bureau compétent est le bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

La taxe de publicité foncière est de 0,60% de la valeur évaluée de la servitude. Un prélèvement de 2,50% du produit de cette taxe est également effectué. Enfin, le salaire du conservateur des hypothèques suppose une dernière retenue de 1<sup>0</sup>/<sub>00</sub> sur le montant, avec un minimum fixé à 100 F (ces différents chiffres sont ceux pratiqués dans le Nord, ils peuvent varier légèrement d'un département à l'autre).

## 2. Durée de la servitude

### 1. Principe

Les servitudes sont en principe perpétuelles puisque attachées au fonds. Mais les intéressés peuvent leur conférer un caractère temporaire, par le biais de la convention.

### 2. Les causes d'extinction

a) **impossibilité d'usage** (sauf si celle-ci résulte d'un fait illicite du propriétaire du fonds). Lorsque l'impossibilité disparaît la servitude revit.

b) **prescription extinctive** : les servitudes s'éteignent par non-usage pendant 30 ans (avec quelques adaptations selon la nature de la servitude)

c) **confusion** : c'est à dire par la réunion «dans les mêmes mains» du fonds servant et du fonds dominant.

d) **renonciation de la part du propriétaire du fonds dominant** (celle-ci doit être manifeste et non équivoque)

## 3. Exercice de la servitude

### A. Situation du propriétaire du fonds dominant

## 1. Généralités

Le propriétaire du fonds dominant peut librement user de la servitude. Dans la limite de ce qui est défini par le titre.

## 2. Accessoires

La réalisation concrète de la servitude peut exiger la reconnaissance de certains droits accessoires ou de certains ouvrages.

– Ainsi l'article 696 dispose : « Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. (...) ». Mais seuls les accessoires nécessaires sont acquis, pas ceux qui faciliteraient seulement l'exercice de la servitude.

– Par ailleurs, aux termes de l'article 697 : « Celui auquel est due une servitude, a le droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver ». Si aucune convention n'a été conclue sur ce point, les différents travaux sont à la charge du propriétaire du fonds dominant. Une clause particulière peut les mettre à la charge du propriétaire du fonds servant (elle n'est pas prohibée comme obligation personnelle, car elle est l'accessoire de la servitude ).

## 3. Le principe de fixité de la servitude.

En vertu de ce principe, le propriétaire du fonds dominant ne peut user la servitude que dans la limite des besoins et pour le fonds déterminés dans l'acte. Il lui est interdit de changer le mode d'usage ou la nature de la servitude sans l'accord du propriétaire du fonds servant.

Des atténuations à ce principe sont possibles :

– D'une part, des modifications sont acceptées si elles n'aggravent pas la situation du fonds servant.

– D'autre part, si le titre constitutif est général, et ne limite ni l'usage ni les modalités d'exercice de la servitude, des modifications peuvent facilement s'inscrire dans ce cadre (dans ce cas le critère de l'aggravation ne joue plus).

Enfin, des modifications conventionnelles sont toujours possibles.

## 4. Les actions lui permettant la défense de ses droits

Le bénéficiaire d'une servitude peut défendre son droit, notamment par le biais d'une action confessoire. Cette action, directement dirigée contre le propriétaire du fonds servant, s'apparente à une action en revendication ; elle suppose une contestation de la part de ce dernier. Il peut également agir en dommage et intérêts.

## B. Situation du propriétaire du fonds servant

### 1. Ses obligations

Il n'est essentiellement tenu qu'à une obligation passive de respecter la situation de droit constituée par la servitude. Cette obligation passive peut revêtir des formes diverses selon la nature de la servitude : ne pas faire obstacle aux actes correspondant à la servitude ; s'abstenir d'accomplir des actes que la servitude prohibe...

Aucune prestation positive ne lui incombe (à l'exception des charges accessoires de la servitude cf : A 2) ) Pour le reste le propriétaire conserve toutes les facultés inhérentes à la propriété, même pour la partie affectée par la servitude. Il peut en disposer sous réserve du maintien de la servitude.

## 2. Le principe de fixité

Il s'impose tout autant au propriétaire du fonds servant qu'au propriétaire du fonds dominant. Mais ce principe ne doit pas être un obstacle à toute modification. Il ne s'oppose pas à de nouveaux accords entre les deux propriétaires.

Le législateur a voulu par ailleurs permettre au propriétaire du fonds servant de surmonter l'obstacle d'un immobilisme abusif, en lui offrant la faculté de demander un déplacement de l'assiette de la servitude. Aux termes de l'article 701, 3° al, si la servitude est devenue trop onéreuse au propriétaire du fonds servant ou si elle l'empêche de faire des réparations avantageuses, celui-ci peut offrir à l'autre propriétaire, un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits. Le propriétaire du fonds dominant ne pourrait refuser.

Cette possibilité est subordonnée à deux conditions :  
– l'assiette actuelle représente pour le demandeur une gêne sérieuse

– l'assiette proposée ne présente aucun inconvénient réel pour le propriétaire du fonds dominant.

## 3. Les actions lui permettant de défendre ses droits

Le propriétaire qui prétend que son fonds est libre de toute servitude dispose notamment d'une action négatoire. Il lui suffit de faire la preuve de son droit de propriété, c'est au défendeur de prouver qu'il est titulaire d'une servitude sur ce fonds.

Il peut également agir en dommages et intérêts.

## 4 Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

### Le propriétaire du fonds servant

#### Avantages

– Sa situation est essentiellement passive

– Il peut par ce biais confier l'entretien d'un bien au propriétaire du fonds dominant

– Il reste entièrement propriétaire (il garde le droit de louer, céder sa propriété) à condition qu'il ne fasse pas obstacle à l'exercice de la servitude

– Il peut négocier une indemnité sous forme de capital ou de versements réguliers

– Il peut, par le biais du contrat lui conférer un caractère simplement temporaire.

#### Inconvénients

- S'il accepte de lui conférer un caractère perpétuel, la servitude sera alors définitivement attachée au fonds : elle peut alors représenter une dévalorisation plus ou moins importante, selon la nature de la servitude

### Le propriétaire du fonds dominant

#### Avantages

– C'est un droit réel, immobilier qui garantit la pérennité de la servitude : elle est un accessoire du fonds, elle le suit en toutes mains. Comme nous l'avons vu, cette qualité n'empêche pas une certaine souplesse : il est possible de conclure une servitude de manière temporaire (parfois elle ne peut être que temporaire : quand elle est conclue par le preneur d'un bail emphytéotique)

tique, elle ne peut excéder la durée de celui-ci)

– Elle peut être constituée à titre gratuit

#### Inconvénients

– Il faut être propriétaire (ou emphytéote...) d'un fonds contigu au fonds que l'on souhaite grever de servitude.

– Quant au domaine d'application de la servitude, il existe une restriction notable : les arbres et plantations ne peuvent faire l'objet de servitudes.

– Pour éviter une remise en cause ultérieure du bien fondé de la servitude, la difficulté sera de prouver l'intérêt essentiel que présente la servitude pour le fonds bénéficiaire, en lui même. En effet, on a pu voir la réticence de la jurisprudence à reconnaître les servitudes en matière de droits de chasse.

Le recours à la servitude serait intéressant dans l'hypothèse d'une «frange», bordant un site dont un organisme gestionnaire d'espaces naturels est propriétaire et présentant un intérêt essentiel pour la sauvegarde de celui-ci.

*Ainsi peut-on imaginer qu'une bande de terrain (un fossé, une vanne...), voisine d'un site, présente pour ce dernier, un intérêt essentiel, voire «vital» du point de vue écologique, à condition d'être laissée telle quelle, ou d'être entretenue d'une certaine façon... Il serait alors intéressant de conclure une servitude grevant cette «frange», afin que le propriétaire ne la détruise pas, ou en confie l'entretien à l'organisme gestionnaire...*

**2<sup>ème</sup> partie**

**Les conventions permettant  
l'entretien d'un site  
par une tierce personne**

# Convention pluriannuelle de pâturage

## Introduction

**Objectif** : permet, dans certaines conditions de confier l'entretien saisonnier d'un site à une tierce personne, agriculteur, sans passer par le biais d'un bail soumis au statut du fermage

### Définition

Forme particulière de bail dont l'application ne confère pas au preneur une jouissance continue ou exclusive. Ce type d'exploitation laisse en effet au propriétaire la liberté d'utiliser les terres louées à des fins non agricoles pendant certaines périodes de l'année. Elle permet un usage alterné ou concurrent du terrain selon les saisons.

**Base légale** : article L 481-1 du Code Rural

### Champ d'application :

- zones de montagne
- zones d'activités pastorales ou extensives délimitées par arrêté ministériel.

## 1. Conclusion de la convention

- Elle peut être conclue par toute personne physique ou morale. Toutefois si le bailleur est une personne publique, l'octroi de la convention doit respecter certaines conditions particulières : priorité aux jeunes agriculteurs, aux associations foncières pastorales ...
- L'écrit n'est pas obligatoire mais fortement recommandé, de même pour l'état des lieux précédant l'entrée en jouissance.
- Il est également conseillé de procéder à l'enregistrement de la convention, à la recette des impôts du lieu de situation du bien.

## 2. Durée de la convention

- La durée est fixée par la convention, dans les limites posées par arrêté préfectoral après avis de la chambre d'agriculture.
- La convention prend fin à l'échéance du terme
- Rien n'est prévu quant au renouvellement. Si le preneur reste dans les lieux, sans opposition du bailleur, il y a tacite reconduction, telle que prévue à l'article 1738 du CC. Mais contrairement à la règle classique, la nouvelle convention qui en résulte n'est pas à durée indéterminée, elle reste limitée à la durée fixée par l'arrêté préfectoral.
- Il n'y pas de règle relative à la résiliation. La convention peut prévoir les cas de manquement susceptibles d'entraîner la résiliation du contrat.

## 3. Droits et obligations des parties

- Elle n'est pas soumise au statut du fermage (mais en cas de litige le tribunal paritaire des baux ruraux reste compétent )

– Les droits et obligation des parties sont fixés dans la convention, dans le respect des règles générales des baux civils (jouissance en bon père de famille, restitution en bon état...).

– Il est possible d'organiser un usage concurrent du terrain, à condition que celui-ci soit compatible avec la mise en valeur extensive ou pastorale de la parcelle. Ainsi peut-on conclure d'autres conventions, en vue d'une utilisation non agricole. Par ailleurs, la convention peut coexister avec un bail à ferme (mais ceci n'est pas recommandé).

– Le loyer doit rester dans les limites fixées par arrêté préfectoral après avis de la chambre d'agriculture.

## 4. Conclusion : quel bilan concret peut-on dresser ?

### Le propriétaire du site

#### Avantages

Cette convention lui permet de faire entretenir le site sans passer par le biais d'un bail soumis au statut du fermage.

Le site peut faire l'objet d'un usage alterné, et donc, éventuellement de 2 sources de revenus pour son propriétaire.

Il bénéficie également de tous les avantages liés au bail civil : il garde des droits assez étendus, il peut réorganiser la répartition des réparations éventuelles...

#### Inconvénients

Il est relativement limité géographiquement.

Le loyer ne peut être déterminé que dans une fourchette fixée par arrêté préfectoral. Donc, a priori, le « franc symbolique » semble impossible.

La durée, fixée par la convention doit également être comprise dans la fourchette fixée par l'arrêté préfectoral. Par ailleurs, la reconduction tacite est tout à fait possible.

Il supporte les grosses réparations, s'il ne négocie pas une autre répartition.

### L'exploitant

#### Avantages

Cette convention lui permet de n'utiliser le site que quand il en a besoin, ou tout au moins de réduire sa saison « morte », et de payer en conséquence.

Le loyer ne peut être supérieur au maximum fixé par l'arrêté préfectoral.

Il peut, au même titre que le propriétaire, négocier la répartition des réparations

Il peut bénéficier d'une reconduction tacite.

#### Inconvénients

Ils sont peu importants, si ce n'est qu'il ne bénéficie pas de la protection du statut du fermage.

# Baux à cheptel

## Introduction

### Objectif :

- solliciter d'un éleveur de prendre la garde de votre bétail sur ses propres terres, en respectant des règles d'exploitation prédéterminées. Ce bail permet donc indirectement d'avoir un droit de regard sur l'entretien du site dont il dispose.
- prendre à bail le cheptel d'un éleveur pour entretenir vos sites.

Définition : convention par laquelle l'une des parties donne à l'autre du bétail, pour le garder, le nourrir, le soigner, sous les conditions convenues entre elles

Bases légales : articles 1800 à 1831 de Code Civil

On distingue, le bail à cheptel simple, le bail à cheptel à moitié, le cheptel donné par le propriétaire à son fermier ou métayer, le contrat improprement appelé cheptel.

## 1. Le cheptel simple

Définition : «contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur profite de la moitié du croît, et qu'il supporte aussi la moitié des pertes».

Bases légales : art 1804 à 1817 du Code Civil

### Formation du contrat

Aucune condition particulière ne semble être requise. L'écrit est fortement recommandé, il permet notamment l'enregistrement du contrat et l'organisation de son contenu.

Certaines clauses sont interdites :

- que le preneur devra rendre un troupeau de valeur égale au prix de l'estimation établie au début du contrat ; qu'il devra supporter la perte totale du cheptel, même si elle est arrivée par cas fortuit ; qu'il supportera une part plus grande de perte que de profit
- que le bailleur prélèvera quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni

### Durée du contrat

Si aucune durée n'est fixée, la convention est réputée conclue pour trois ans. Mais le bailleur peut en demander plus tôt la résolution, si le preneur ne remplit pas ses obligations.

### Situation des parties

- le preneur doit prendre soin du cheptel «en bon père de famille»
- il n'est pas tenu de la perte des animaux, sauf si elle est due à une faute de sa part En cas de contestation, il appartient au preneur de prouver qu'il y a eu cas fortuit et au bailleur de prouver la faute qu'il impute au preneur. Si le cheptel périt en entier par cas fortuit, la perte est supportée en entier par le bailleur. S'il n'en périt qu'une moitié, la perte est supportée en commun.

- le preneur profite seul des laitages, du fumier et du travail des animaux. La laine et le croît se partagent. Le preneur ne peut disposer d'aucune bête (troupeau ou croît) sans le consentement du bailleur. De même, il ne pourra tondre sans prévenir le bailleur
- à la fin du bail (ou lors de sa résolution), le bailleur prélève des animaux de valeur égale à celle de ceux qu'il avait remis (nombre, race, âge, poids, qualité). L'excédent se partage. S'il n'existe pas assez d'animaux, les parties se font raison de la perte, sur la base de la valeur des animaux à la fin du contrat.

## 2. Le cheptel à moitié

Définition : «société dans laquelle chacun des contractants fournit la moitié des bestiaux, qui demeure commun pour le profit et pour la perte»

Bases légales : articles 1818 à 1820 du CC

### Situation des parties

- le preneur profite seul des laitages, du fumier et du travail des bêtes
- le bailleur a droit à la moitié des laines et du croît
- toute convention contraire est nulle
- les autres règles du cheptel simple s'appliquent

## 3. Le cheptel donné par le propriétaire à son fermier ou métayer

Hypothèse dans laquelle le troupeau est l'accessoire d'une terre louée à ferme ou dans le cadre d'un métayage.

## 4. Le contrat improprement appelé cheptel

Ce contrat concerne l'hypothèse dans laquelle une ou plusieurs vaches sont confiées au preneur, pour les loger et les nourrir. Le bailleur en conserve la propriété et n'a le profit que des veaux qui en naissent.

## 5. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

### Le propriétaire du troupeau

#### Avantages

Il évite de recourir au bail soumis au statut du fermage  
Son troupeau est nourri, logé, entretenu  
Il doit être possible d'insérer dans la convention, des clauses relatives à la charge maximales sur le site, aux périodes de pâturages...

Il récupère, en fin de bail, un troupeau de valeur équivalente à celui qu'il avait confié au preneur, avec en plus 50% du croît, et de la laine dans le cadre du cheptel à moitié.

#### **Inconvénients**

A priori, ce bail ne peut être passé que sur les terrains du preneur (ceux dont il est propriétaire, ou qu'il loue). En effet, si cette condition fait défaut, le troupeau n'est pas nourri par le preneur «stricto-sensu». Il manquerait alors un élément du bail à cheptel.

S'il y a perte totale du troupeau par cas fortuit, elle est entièrement assumée par le propriétaire. Si la perte ne concerne que la moitié du troupeau, elle est «répartie» entre le preneur et le propriétaire.

### **Le preneur du troupeau**

#### **Avantages**

Il bénéficie du travail effectué par le troupeau, ainsi que du lait, du fumier et de la moitié du croît. Ceci constitue donc une bonne source de revenus, sans investissement préalable.

En cas de perte totale du troupeau, il n'a aucun remboursement à effectuer, sauf si elle résulte d'une faute de sa part.

#### **Inconvénients**

Ils sont vraiment réduits.

Il ne bénéficie pas de la protection instaurée par le statut du fermage.

# Convention d'occupation précaire

## Introduction

**Objectif** : permet l'entretien d'un site par un agriculteur sans passer par le bail à ferme, à condition que l'utilisation de ce site ne soit pas principalement agricole

### Définition

C'est une convention conclue avec l'intention de ne conférer sur les biens mis à disposition qu'une jouissance **provisoire**. Le propriétaire se réserve ainsi le droit de libre révocation. Cela ne signifie pas nécessairement que sa durée soit brève. Elle est consentie généralement pour un **prix modique**.

**Bases légales** : L. 441-2 du Code Rural

## 1. Champ d'application

Elles ne sont admises que dans trois hypothèses :

- biens successoraux (ne nous concerne pas...)
- délai de grâce (ne nous concerne pas...)
- **destination des biens** : *convention tendant à l'exploitation d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole* (ex : terrain militaire utilisé pour des expériences techniques) ou dont la destination agricole doit changer (ex : terrain destiné à la construction).

C'est dans cette dernière hypothèse - destination non agricole du site - que semble pouvoir s'inscrire une convention d'occupation précaire en vue de la conservation, du développement de la faune et de la flore sauvages.

L'énumération de l'article L.411-2 du Code Rural est limitative, le propriétaire ne peut valablement imprimer un caractère précaire à l'occupation que pour l'un de ces 3 motifs. Cette interprétation a été donnée à plusieurs reprises par la jurisprudence :

- Cass 3, 14 mars 1990, Gaz Pal 4 oct 1990
- Cass civ, 11 juillet 1990, BC III n°175
- Cass civ 3, 12 juillet 1988, JCP éd Not 1989, II, p.82, obs JP Moreau

## 2. Formation du contrat

La convention doit être conclue par écrit et l'acte doit préciser la cause de la précarité en renvoyant expressément à l'un des cas prévus. L'enregistrement, comme toujours, est recommandé.

Il faut être très précis dans les termes employés pour la rédaction de l'écrit, sur la destination non agricole du site. Il faut être très prudent avec les concepts : « la vocation agricole » est de plus en plus étendue et peut induire une action écologique... Par conséquent, il ne

faut pas hésiter à employer un vocabulaire très technique, voire scientifique pour définir l'objet de la convention.

## 3. La situation des parties

Elle dépend généralement de ce qui est prévu dans la convention. La possibilité pour le propriétaire de révoquer le contrat fragilise la situation de l'exploitant.

## 4. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

Cette convention est concevable dans le cadre de la maîtrise foncière d'un site. Dans ce cas l'organisme gestionnaire est « occupant précaire » du site. Mais compte tenu de la fragilité, inhérente à cette convention, il vaut mieux déconseiller d'y recourir pour obtenir la maîtrise d'un site. Mieux vaut la réserver pour les opérations d'entretien du site.

### Le propriétaire du site

#### Avantages

Cette convention lui permet de faire entretenir le site sans passer un bail soumis au statut de fermage.

Elle est, par définition provisoire, et peut être révoquée librement par le propriétaire.

A partir du moment où l'on entre dans l'une des hypothèses énumérées par l'article L.411-2, les parties organisent le contrat comme elles le souhaitent. Ainsi, le propriétaire, peut-il (et doit-il) être très directif quant aux opérations effectuées par « l'occupant ».

#### Inconvénients

Le loyer est dérisoire.

Le seul réel inconvénient de cette convention pour le propriétaire réside dans le risque de sa requalification en bail soumis au statut du fermage. En effet, l'utilisation principale du site ne doit pas être agricole, si l'on veut passer une convention d'occupation précaire (L.411-2 alinéa 3). Or, l'interprétation jurisprudentielle de « l'utilisation agricole » d'un site est très extensive. Il convient donc, pour le propriétaire du site d'être très précis, technique et « scientifique »...

### « L'occupant précaire »

#### Avantages

Ils ne sont pas énormes... Il est dans une situation par définition précaire ! Puisque l'objectif premier de cette convention est de faire face à une situation provisoire.

Il bénéficie des produits de son travail sur le site... Le loyer est dérisoire

**Inconvénients**

Sa situation est très instable : il est hors du statut du fermage et le propriétaire peut librement révoquer la convention.

Comparativement aux autres conventions, celle-ci est largement déséquilibrée, en faveur du propriétaire.

# Baux accordés par les SAFER

## Introduction

Objectif : mandater la SAFER, afin qu'elle conclut, avec un agriculteur un bail visant à l'entretien d'un site.

Bases légales : article 30 de la loi du 23 janvier 1990, codifiée à l'article L. 142-6 du CR

Définition : nouveau type de bail conclu par les SAFER, en tant que mandataire d'un propriétaire.

Champ d'application : des terres, d'une superficie inférieure à deux «surfaces minimum d'installation»

## 1. Conclusion de la convention

Concrètement, ces terres sont mises à la disposition d'une SAFER par un propriétaire, par le biais d'un contrat, qui n'est pas un bail mais un mandat.

L'objet de cette mise à disposition est l'aménagement parcellaire, ou la mise en valeur de ces terres, conformément aux missions imparties aux SAFER.

Il incombe alors à la SAFER, de conclure un bail avec un preneur. Celui-ci *n'est pas soumis au statut du fermage sauf en ce qui concerne le prix*. Il détermine les améliorations que le preneur s'engage à apporter au fonds et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail.

## 2. Durée de la convention

Elle est au maximum de six ans, renouvelable une fois. A l'échéance de ce bail (s'il excède six ans), le propriétaire qui souhaite, sur le même bien, conclure un bail soumis au statut du fermage, doit préalablement le proposer aux mêmes conditions au preneur.

## 3. Situation des parties

En principe, elle dépend du contenu du mandat établi par le propriétaire au profit de la SAFER. En effet la SAFER doit se conformer aux prescriptions données par le propriétaire, et les "transcrire", dans le bail qu'elle passe avec l'agriculteur.

## 4. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

– Cette convention peut être utilisée dans le cadre de la maîtrise foncière d'un site. Dans ce cas un propriétaire, met son bien à la disposition de la SAFER, qui conclut un bail avec l'organisme gestionnaire d'espaces naturels. Celui-ci peut ensuite entretenir le site lui-même, ou confier cette tâche à un tiers, par le biais d'un contrat d'entreprise de culture, ou d'un contrat de travail.

– Ces baux accordés par les SAFER, sont aussi conce-

vables dans le cadre de l'entretien d'un site dont l'organisme gestionnaire a la maîtrise foncière. Dans cette hypothèse, ce dernier met le site à disposition de la SAFER, qui conclut un bail (non soumis au statut du fermage), avec un agriculteur.

## Le propriétaire du site

### Avantages

Cette convention lui permet de faire entretenir sa parcelle sans passer par le biais d'un bail rural.

Il peut définir les objectifs de gestion du site avec la SAFER

La durée, de 12 ans maximum, peut être considérée comme un avantage ou un inconvénient pour le propriétaire : tout dépend de ses objectifs pour le site. S'ils s'inscrivent dans le long terme, 12 ans peuvent paraître limités. Dans le sens inverse, il peut paraître rassurant de ne pas avoir à s'engager pour plus de 6 ou 12 ans.

### Inconvénients

Il est obligé de passer par la SAFER, ce qui suppose un accord de volonté de la part de cet organisme.

Il lui délègue tous ses pouvoirs relatifs au site considéré.

Le prix du loyer suit les règles du statut du fermage. Des indemnités sont à verser en fin de bail, pour les améliorations apportées par le locataire.

## Le locataire

### Avantages

Le loyer lui est garanti.

De plus il a droit à des indemnités en fin de bail.

Il peut être assuré d'une certaine stabilité, puisque le bail peut durer 12 ans.

Il dispose en fin de bail (s'il est supérieur à 6 ans), d'un droit de préférence, si le propriétaire décide de recourir à un bail rural pour l'exploitation de son site.

### Inconvénients

Il ne bénéficie pas d'un bail rural, ce qui fragilise son exploitation, et sa liberté d'initiative peut être considérablement réduite. Le bail peut définir très précisément les améliorations qu'il doit apporter au site, ainsi que la «manière» d'y parvenir (travaux à effectuer, périodes d'exécution, matériels à utiliser...).

# Le contrat d'entreprise de culture

## 1. Définition

Le contrat d'entreprise de culture est le contrat par lequel un entrepreneur de travaux agricoles s'oblige à exécuter certains travaux d'exploitation à une époque déterminée, moyennant une rémunération, mais sans percevoir les fruits.

Ce contrat permet à un propriétaire d'assurer la mise en valeur de ses terres tout en laissant libres de bail.

## 2. Formation du contrat

L'écrit n'est pas obligatoire, mais vivement recommandé. Il permet de faire enregistrer la convention. Il doit contenir certains éléments essentiels, qui doivent être décrits précisément dans le contrat pour tenter d'éviter une requalification éventuelle en bail à ferme.

- la nature des travaux à effectuer
- l'époque à laquelle ils doivent l'être et leur durée
- leur prix
- le fait que la conduite de l'exploitation est du ressort du seul propriétaire

## 3. La durée du contrat

Ce contrat ne peut être que ponctuel. IL doit correspondre au temps nécessaire à l'accomplissement des travaux demandés.

## 4. La situation des parties

Elle dépend des clauses insérées dans le contrat.

## 5. Problèmes de qualification

La qualification de bail rural sera retenue s'il apparaît que les terres sont mises à la disposition du prétendu entrepreneur, contre une redevance, pour qu'il les exploite et conserve le domaine librement. (Cass 4e soc., 24 mai 1962, Bull. Civ.1962, IV n°476).

De même lorsque «l'entreprise» se perpétue et tend à devenir le mode permanent d'exploitation du bien (Cass 4e soc, 8 oct 1964, Bull. Civ.1964, IV n°657).

– Des difficultés peuvent apparaître lorsque le prétendu entrepreneur perçoit une rémunération en nature. La convention par laquelle un professionnel de l'agriculture s'engage à remettre en parfait état la culture d'un fonds dans un délai d'un an, moyennant un prix forfaitaire correspondant à la récolte de la totalité des produits correspondant à cette période, ne constitue pas un bail rural (Cass.Soc. 1er fév 1958 : Bull.Civ 1958, IV, n° 193).

En revanche, les tribunaux font prévaloir la qualification de métayage en cas de partage des récoltes et des frais (Cass.Civ.3e, 24 janv 1971 : Bull.Civ.1971,

III, N°31), mais les juges doivent constater que le bénéficiaire a reçu la direction effective de l'exploitation (Cass.Civ.3e, 8 oct 1986 : Bull.Civ.1986, III, n° 136).

– Les situations sont parfois complexes et les solutions apportées surprenantes : la Cour de Cassation a, par exemple, accepté d'écarter l'application du statut de fermage après avoir constaté : «qu'un agriculteur effectue les travaux des foins dans la ferme du propriétaire, que la récolte est partagée entre eux et que ses bêtes ont pâturé le regain et que cet agriculteur est inscrit au registre du commerce pour son activité d'entrepreneur de battages et de travaux agricoles et que d'après plusieurs attestations, il a fait en qualité d'entrepreneur, les travaux réalisés sur les terres du propriétaire (Cass.Civ. 3e, 28 janv 1987 : Rev. Dr.Rur 1987, p.240).

## 6. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser ?

### Le propriétaire du site

#### Avantages

Ce contrat lui permet de faire réaliser des travaux sur le site en le laissant libre de tout bail, notamment, et surtout du bail à ferme.

Il reste totalement maître des opérations : il n'est lié que par un contrat d'entreprise. Il donneur d'ordre à part entière («il passe commande»).

#### Inconvénients

Il doit payer un prix proportionnel au travail effectué par l'entrepreneur (la rémunération en nature n'est pas acceptée par les tribunaux).

*Le risque de requalification de ce contrat en bail à ferme est latent. Pour éviter de courir ce risque, il faut impérativement être extrêmement précis, technique sur chacune des tâches à accomplir, et sur le rôle de chacun (le propriétaire organisme gestionnaire doit obligatoirement rester maître des opérations, il doit jouer son rôle de donneur d'ordre, à part entière et ne rien déléguer). Il doit être vigilant et ne pas perpétrer le contrat. Si la convention dure trop longtemps, les juges auront tendance à y voir un fermage.*

### L'agriculteur entrepreneur

#### Avantages

Pas d'avantages particuliers : il est payé pour un travail effectué. C'est une source de revenu supplémentaire pour son exploitation. C'est une diversification de ses activités

#### Inconvénients

Il ne bénéficie pas des avantages du bail à ferme.

Son intervention devant être ponctuelle, ou tout au moins limitée dans le temps, ce contrat ne favorise pas la stabilité de son exploitation.

Il ne peut prendre aucune initiative, par rapport à la prestation qu'il doit fournir.

**3<sup>ème</sup> partie**

**Le bail soumis au statut  
du fermage et du métayage**

# Les baux soumis au statut du fermage et du métayage

## Introduction

### Hypothèses d'utilisation

Le bail rural, soumis au statut du fermage, est concevable comme contrat permettant à l'organisme gestionnaire d'avoir la maîtrise foncière d'un site naturel. Dans ce cas, il est fermier. Il peut entretenir le site lui-même, ou faire effectuer les travaux par une tierce personne par le biais d'un contrat de travail, d'un contrat d'entreprise ou dans le cadre d'une entraide gratuite entre agriculteurs.

Le bail rural, soumis au statut du fermage, peut aussi être utilisé pour l'entretien d'un site. Dans cette hypothèse, l'organisme gestionnaire est propriétaire (ou usufruitier) du site concerné.

Si dans l'absolu, le bail à ferme peut tout à fait être utilisé à ces fins, nous verrons cependant qu'il est mal adapté à la gestion écologique des espaces naturels, tout au moins en l'état actuel de la législation.

Base légale : Titre premier du Livre quatrième sur les baux ruraux du Code rural, articles L. 411-1 à L. 417-15.

### Objectifs :

- donner une stabilité au preneur (en lui conférant un droit de renouvellement)
- limiter le montant des fermages
- favoriser le faire valoir direct (droit de préemption au profit du fermier, en cas de vente de l'exploitation ; droit de reprise pour l'exploitation au profit du propriétaire)
- ne pas reconnaître la propriété culturelle au fermier : il ne peut pas céder son bail

## 1. Détermination des baux soumis au statut

### A. Définition

Aux termes de l'article L. 441-1 du CR, toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter est régie par le statut du fermage à l'exception des conventions énumérées par l'article L. 411-2, à savoir notamment :

- les conventions soumises à des dispositions législatives particulières (bail emphytéotique, conventions passées par les SAFER, conventions pluriannuelles de pâturage...)
- les conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens soumis au régime forestier
- les conventions en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance
- les conventions d'occupation précaire
- les biens mis à disposition d'une société

L'article L. 411-1 en son alinéa 2 poursuit, qu'il en va de même pour :

- toute cession exclusive de fruits de l'exploitation, lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir (vente d'herbe) ;
- la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole, lorsque les obligations, qui incombent normalement au propriétaire d'un fonds, sont mises à la charge du propriétaire d'animaux.

### B. Les éléments caractéristiques du bail à ferme

#### 1. La mise à disposition d'un immeuble

Ceci suppose deux éléments :

- Acquiescement du propriétaire (manifestation de sa volonté)
- Maîtrise continue du preneur sur le bien :
  - elle se caractérise par des *actes matériels*
  - elle doit être *durable*
  - elle est *indépendante* (exclusive du contrat de travail, et du contrat d'entreprise notamment s'il est suffisamment directif)

#### 2. Le caractère onéreux du bail

L'exploitant qui bénéficie d'un droit de jouissance *gratuit* ne peut se prévaloir d'un bail.

#### 3. L'exploitation agricole

Le caractère agricole de l'exploitation ne doit pas se constater dans l'usage actuel du bien mais dans *l'exploitation future* prévue au contrat.

On distingue :

#### Exploitation principale

La qualification agricole de l'exploitation prévue est objective et *ne dépend pas de la qualité des personnes*. A partir du moment où le bail a été conclu pour *la culture* ou *l'élevage*, sauf circonstances particulières, il est soumis au statut du fermage. En sens inverse, si le bail est conclu pour une autre destination, le statut du fermage n'a pas vocation à s'appliquer.

Depuis la loi du 1<sup>er</sup> août 1984, l'art L. 415-10 CR, soumet au statut du fermage, les baux d'élevage pour la production hors-sol, les baux des marais salants, d'étangs, de culture maraîchère, de champignons...

#### Exploitation agricole secondaire

La règle de l'accessoire s'applique. L'activité agricole accessoire suit le principal, et le bail reçoit la qualification que la nature du bien principal impose. Inversement si l'activité agricole est principale, elle entraîne cette qualification pour les activités accessoires.

#### Absence d'exploitation agricole

Si un immeuble à usage agricole n'est destiné ni à la culture, ni à l'élevage, le bail qui s'y applique est exclusif du statut des baux à ferme.

## 2. La formation du contrat de bail

L'acte de bail est un acte grave qui requiert l'accord du propriétaire et du fermier.

Malgré ce principe on assiste à une multiplication des baux forcés : le bail est alors conclu sans le consentement du propriétaire aux clauses et conditions fixées par le tribunal paritaire des baux ruraux (ex : baux renouvelés, baux à métayage convertis en baux à ferme, baux obtenus sur des terres exploitées sans autorisation administrative relative aux structures...).

Par ailleurs, diverses règles régissent la capacité en matière de conclusion des baux ruraux : par exemple l'accord des deux époux est nécessaire pour les biens de la communauté...

L'écrit n'est pas obligatoire. Cependant, la rédaction d'un écrit est bien utile : elle permet l'enregistrement (et donc l'acquisition de date certaine - cf Bail civil) et l'organisation du contenu du bail.

Quand on recourt à un bail écrit, certaines mentions sont obligatoires, comme la nature et la superficie du bien, l'identité des parties... Les clauses faisant échec au statut du fermage sont interdites.

L'acte notarié n'est nécessaire que si le bail est conclu pour plus de 12 ans (puisque la publicité foncière est requise).

## 3. La durée du bail

### 1. La fixation de la durée

Elle est nécessairement supérieure à 9 ans. Quand elle est plus longue, lors de l'échéance, s'il y a tacite reconduction, le bail renouvelé est alors de 9 ans.

### 2. La rupture anticipée du bail.

– Rupture par la volonté du bailleur

Elle nécessite une décision de justice. Elle ne peut être obtenue que si le juge constate une faute particulière du preneur (manquement à ses obligations principales, non justifié par des raisons sérieuses et légitimes) et un préjudice spécial (atteinte à la valeur d'exploitation du fonds, perte financière : lorsque le fermier ne paie pas ses fermages). Art L. 411-53 CR

Par ailleurs, l'art L. 411-32 prévoit la possibilité de résiliation, appelée reprise, pour des raisons d'urbanisme.

– Rupture par la volonté du preneur

Elle est possible lorsque celui-ci ne peut plus exploiter le fonds loué : cessation de travail (incapacité), âge de la retraite, impossibilité objective d'exploiter le fonds (destruction).

### 3. Le renouvellement automatique

L'art L. 411-46 CR prévoit que c'est un droit pour le preneur quelles que soient les clauses insérées dans le contrat visant à réduire ce droit. Il s'exerce sauf motifs graves ou légitimes ou exercice du droit de reprise par le bailleur. Il suppose néanmoins une exploitation personnelle et véritable par le preneur.

– Régime du droit de renouvellement

L'art L. 411-50 CR dispose que le bail est renouvelé pour 9 ans quelle que soit la durée du bail initial ; les clauses et conditions sont les mêmes (sauf convention

contraire) ; en cas de désaccord, le tribunal fixe le prix, les conditions...

– Exceptions

Le bailleur peut congédier le preneur, par acte d'huissier, en principe 18 mois avant l'expiration du bail. Le preneur dispose alors de 4 mois pour le contester devant le tribunal paritaire (par lettre motivée recommandée avec accusé de réception au greffe du tribunal).

Par ailleurs, il existe des causes légales de non-renouvellement : par exemple l'âge de la retraite (avec certains aménagements), la séparation des co-preneurs, le défaut de paiements (à certaines conditions)...

## 4. L'exercice du droit de reprise

– Le propriétaire ne peut l'exercer que dans ces 3 cas : l'exploitation agricole réelle (pas une simple surveillance, ou direction de l'exploitation), la construction d'une maison avec dépendance pour le propriétaire ou un membre de sa famille, l'exploitation d'une carrière.

– Les titulaires : le bailleur : un indivisaire, un époux, un descendant. Il faut qu'il ait été exploitant pendant 6 ans avant la période du renouvellement ; s'il s'agit d'une société, au moins un des associés doit s'engager à exploiter et il doit détenir des parts sociales depuis plus de 9 ans, à moins qu'il les ait reçues à titre gratuit.

– Le preneur peut contester le congé établi par le bailleur en vue d'exercer son droit de reprise. Le contrôle du juge est très strict : il vérifie très attentivement la validité formelle du congé, en effet celui-ci doit respecter des règles de forme substantielles. Il contrôle également la valeur des prétentions du bailleur : c'est à ce dernier d'apporter la preuve, que ses motivations entrent bien dans le cadre de la loi. Le juge s'assure ensuite, que le propriétaire remplit effectivement ses obligations.

– Notons enfin que l'exercice du droit de reprise est subordonné au respect des règles régissant l'organisation administrative des structures.

## 4. La situation des parties

### A L'exploitation

#### 1. Droits du preneur sur son exploitation

##### a) Prohibition des cessions et sous locations

L'article L. 411-35 CR interdit par principe les sous-locations et les cessions du bail. Les seules exceptions tolérées concernent :

- la cessibilité aux descendants du preneur (certaines règles doivent être respectées)
- les sous-locations de bâtiments dans un objectif de loisir...
- les échanges en jouissance lorsqu'ils permettent une meilleure exploitation du fonds.

##### b) La liberté d'initiative professionnelle du preneur sur son exploitation

Celle-ci est d'ordre public et ne peut donc pas être réduite par convention contraire.

– Aux termes de l'article L. 411-28 CR, le preneur peut, pour réunir ou regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué,

*les talus, haies rigoles et arbres* qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquences d'améliorer les conditions de l'exploitation. Initialement, ces travaux pouvaient être exécutés librement, sans autorisation du bailleur. La loi du n° 95-101 du 2 février 1995 (JO 3 février) relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite "loi Barnier"), modifie cet article et soumet ces modifications à l'accord du propriétaire. Désormais, le fermier informe le propriétaire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dernier dispose de deux mois, à compter de l'avis de réception, pour s'opposer aux travaux.

– Aux termes de l'art L. 411-29 CR il est permis au preneur de : «procéder soit au *retournement de parcelles en herbe*, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en oeuvre de moyens culturels non prévus au bail». Sur ce dernier point, à défaut d'accord amiable avec le bailleur, la décision est confiée au tribunal qui se contente de vérifier que les modifications du fonds ne sont pas de nature à le dégrader au regard de sa «bonne exploitation».

– Pour ce qui est des autres travaux d'aménagement du fonds : *le drainage, l'assainissement, l'irrigation* ne requièrent pas l'autorisation du bailleur. Il ne doit être qu'informé et il peut s'opposer au projet en saisissant le tribunal paritaire. Pour les plantations et les constructions d'élevages ou de cultures hors-sol, le preneur informe le bailleur qui peut également refuser. Mais cette fois c'est au preneur de saisir le tribunal paritaire pour contester le refus du bailleur. Par contre, pour les constructions d'habitation, l'autorisation du bailleur est nécessaire, de mêmes que pour tous les autres travaux (avec quelques aménagements procéduraux). Cette liberté, encadrée ou non, du fermier montre bien, qu'il peut être risqué de conclure un bail à ferme pour l'entretien d'un site.

– Toutes ces actions correspondent, *au sens du Code rural*, à une bonne exploitation du fonds loué. En sens inverse, il est à noter que si le preneur abandonne la culture, ne cultive pas la parcelle "en bon père de famille", ou emploie le bien loué à un autre usage que celui auquel il est destiné, entre autres, et qu'il en résulte un dommage pour le propriétaire, le bail peut être résilié. La jurisprudence a notamment considéré, qu'une mise en culture biologique pouvait entrer dans ce cadre. Ainsi, même dans le cadre de la maîtrise foncière d'un site, si l'organisme gestionnaire conclut un bail à ferme comme fermier, la situation semble bien instable. En effet, les actions qu'il réalisera, pour la gestion conservatoire du site, pourront parfois être considérées par le propriétaire comme étant une mauvaise exploitation de la parcelle.

#### c) Les droits du preneur sur les améliorations apportées

Le code rural n'apporte pas de précision à ce sujet. De manière générale, tant que le bail dure, le preneur peut disposer juridiquement et matériellement des améliorations apportées. A la fin du bail, le preneur, à condition qu'il y ait été autorisé, dispose d'une créance à l'égard du bailleur. Il faut noter, que rien n'est clairement prévu, dans l'hypothèse où le preneur n'a pas été autorisé.

## 2. Le régime juridique de l'exploitation

### a) Exploitation en commun

– Co-preneurs : la mise à disposition commune résulte d'un accord des parties. Il est possible d'inclure des clauses de solidarité ou d'indivisibilité.

– Conjoints : lorsqu'un époux est titulaire d'un bail il lui est propre et ne peut tomber dans la communauté ; lorsque les époux sont co-preneurs, le droit de chacun lui demeure propre et n'appartient pas à la communauté. Dans les deux hypothèses, et quand les deux participent à l'exploitation, le consentement des 2 époux est nécessaire pour tout acte portant atteinte à la stabilité de la famille sur l'exploitation.

– Exploitation sociétaire : si le preneur décide d'exploiter le fonds sous forme sociétaire deux possibilités s'offrent à lui : la mise à disposition des biens loués ou l'apport en société du bail.

### b) Contrôle des structures

Cette réglementation a deux conséquences à ce niveau : la superficie et la nature des biens que le preneur exploite doivent figurer au bail ; si le preneur doit obtenir une autorisation administrative, le bail est conclu sous réserve de cette autorisation.

## 3. Le droit de préemption

Le droit de préemption est la faculté reconnue au fermier, par la loi, d'acquérir en priorité la terre qu'il exploite lorsque le bailleur décide de la vendre.

### a) Champs d'application

Seules les ventes immobilières, hors du cadre familial ouvrent le droit de préemption. Il est exclu lorsqu'il s'agit de choses «non fongibles» (ex parts de société ; échanges...). Le bail à nourriture échappe également au droit de préemption.

On ne peut y renoncer par avance par convention, en effet, il est d'ordre public. Seule, la renonciation postérieure à la notification expresse est valable.

### b) Modalités

Le notaire informe le preneur de la mise en vente, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Dans un délai de 2 mois et suivant les mêmes formes, le preneur doit informer le propriétaire de son intention de préempter. Il dispose ensuite de 2 mois pour réaliser l'acte authentique. S'il estime que le prix et les conditions sont exagérées, il peut saisir le tribunal paritaire qui les fixe après enquête et expertise. Après la décision, les parties sont libres de renoncer.

### c) Méconnaissance du droit de préemption

Si le propriétaire a méconnu ses obligations postérieures à l'information du preneur, le tribunal paritaire annule la vente et substitue le preneur à l'acquéreur. La sanction est moins grave lorsque le bailleur n'a pas informé le preneur : le tribunal annule la vente, mais sans substitution.

### d) Titulaire du droit de préemption

Le droit de préemption est en principe attribué au fermier en place, à condition qu'il exerce depuis au moins 3 ans la profession agricole (sinon le droit des SAFER prime). Il peut l'exercer lui-même ou par un descendant. L'exploitant qui achète par préemption doit

exploiter la terre acquise et pas simplement en conserver la propriété. La sanction de cette obligation est l'octroi de dommages-intérêts au tiers évincé.

Il faut noter, que dans la hiérarchie des droits de préemption, celui établi au profit de l'état et des collectivités et établissements publics prime celui de l'exploitant.

## B. Les relations financières des parties

### 1. Dans le contrat de bail à ferme

#### a) Le fermage

##### • *Le montant*

Le prix exprime la valeur du titre lui-même et notamment de la stabilité conférée au preneur. La loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 (JO 3 janvier) vient de modifier le mode de fixation des loyers. Très schématiquement, il est désormais fixé en monnaie, entre des maxima et des minima arrêtées par l'autorité administrative, et actualisé chaque année selon les variations de l'indice des fermages. Cet indice est composé de divers éléments notamment du résultat brut à l'hectare d'une exploitation au niveau national et départemental et du prix d'une ou plusieurs denrées ne bénéficiant pas des indemnités compensatoires. Seules les cultures viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles peuvent bénéficier d'un loyer quantifié en denrées. Notons que des mesures transitoires sont prévues.

##### • *Les actions en vue d'une nouvelle fixation du fermage*

Trois actions permettent actuellement de corriger le fermage initial :

- annulation du fermage irrégulier.
- révision du fermage excessif ou insuffisant (L. 411-13 du CR). Il s'agit d'une action exercée une seule fois, au cours de la troisième année du bail visant uniquement une fixation corrigée des futurs fermages. Le juge révisé le fermage en appréciant si le bail a été conclu « à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative du bien particulier ».
- fixation du fermage du bail renouvelé (L. 411-50 du CR) : cette action est possible lors de chaque renouvellement ou en vue d'une adaptation à de nouvelles dispositions réglementaires ou législatives.

##### • *Le paiement du fermage*

Jusqu'à la loi du 2 janvier précitée, le fermier pouvait payer son loyer en nature. Désormais, le paiement devra se faire en espèces, mais des aménagements sont prévus pour les baux en cours. Par ailleurs, le loyer peut être exceptionnellement réduit si la moitié au moins des récoltes a été détruite par cas fortuit. La créance de fermage se prescrit par 5 ans.

#### b) Les autres obligations financières

##### • *Le propriétaire a la charge :*

- des primes d'assurances incendie pour les bâtiments loués
- de l'impôt foncier
- des grosses réparations, c'est à dire les réparations autres que locatives. Cette répartition est de principe, mais une clause contraire du contrat peut en disposer autrement.

##### • *Le locataire a la charge :*

- des frais d'enregistrement

– du droit au bail de 2,5%, sauf si le loyer est inférieur à 12000 F par an, ou si le propriétaire a opté pour l'assujettissement à la TVA.

– de rembourser au propriétaire une fraction de la taxe foncière correspondant aux dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux. Le montant de cette « fraction » donne lieu à de multiples interprétations

– de la taxe pour frais de chambre d'agriculture

– de la taxe perçue au profit du budget annexe des prestations sociales agricoles

– des réparations locatives (par opposition aux grosses réparations). Leur interprétation est difficile. Par exemple : curer les fossés, réparation des clôtures (cette dernière a souvent été utilisée pour différencier le bail rural et la vente d'herbe). Souvent pour déterminer ce qu'est ou non une réparation locative, on se réfère aux usages locaux, ou au contrat type départemental.

### 2. Dans le contrat de métayage

La règle qui s'applique est celle du partage des produits et des dépenses. L'article L. 417-3 du CR impose un partage intégral de tous les produits selon le règle de l'entiercement (1/3 pour le bailleur et 2/3 pour le métayer), seule une autorisation judiciaire peut y déroger. La loi interdit toutes prestations supplémentaires, notamment en travail ou argent. *Mais rien n'empêche de recourir à un autre contrat, moyennant une rémunération spécifique, pour ce type de services.*

La répartition des dépenses s'effectue dans les mêmes proportions, à l'exception des dépenses accessoires du capital, qui incombent nécessairement au bailleur (grosses réparations, impôts fonciers, assurances incendie...), et des réparations locatives qui pèsent sur le métayer. En fait, le règle de l'entiercement des dépenses s'applique à l'achat des semences, des animaux, des carburants, matériels...

Concrètement, il existe entre les parties un compte d'exploitation, dont chacune peut demander le règlement annuel.

## C. Le contentieux

Le tribunal compétent est une juridiction d'exception : le tribunal paritaire des baux ruraux fonctionnant sous la forme de l'échevinage (assesseurs preneurs et bailleurs et magistrat comme président), selon des règles procédurales particulières (conciliation, et en cas d'échec instance simplifiée).

Il est saisi par lettre recommandée avec accusé de réception, ou acte d'huissier, adressé au secrétaire du tribunal. Ce dernier convoque les parties par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze jours avant la date fixée par le Président du tribunal. Il est compétent en ce qui concerne les baux ruraux soumis au statut du fermage et du métayage, aux baux à cheptel, aux baux à domaine congéable, aux baux à complant. Il peut aussi être compétent pour trancher des litiges relatifs à d'autres conventions : par exemple la loi du 3 janvier 1972 (art 14) pour les conventions pluriannuelles de pâturage.

## 5. Conclusion : Quel bilan concret peut-on dresser?

### Le propriétaire

#### Avantages

Il retire de cette location un revenu, qui peut être substantiel, selon le type de terre louée.

Il bénéficie d'un droit de reprise. Mais celui-ci est très strictement encadré.

Il peut prévoir dans le contrat de bail, une répartition des réparations différentes de ce qui est prévu légalement. Il peut ainsi alléger son obligation d'assurer les «grosses réparations». Tout dépend alors de la négociation du bail.

#### Inconvénients

Ils sont nombreux... La durée ne peut être inférieure à 9 ans. De plus, sauf exceptions le renouvellement est automatique.

Malgré, les atténuations apportées par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi "Barnier"), les droits du preneur restent considérables.

### Le locataire

#### Avantages

Il dispose du bien pendant 9 ans au minimum, et souvent pendant beaucoup plus longtemps (droit au renouvellement, droit de préemption). La stabilité de son

exploitation est donc, de ce point de vue, garantie.

Il bénéficie d'une très grande liberté dans le cadre de son exploitation : «améliorations» des conditions culturelles, changement du type d'exploitation (dans certaines conditions). Cette liberté doit néanmoins s'exercer dans le respect de ce que le Code rural considère comme étant une "bonne exploitation" du fonds.

Il existe une garantie d'équité dans la fixation du prix du fermage. De plus il peut être révisé.

Il peut prévoir dans le contrat une répartition avantageuse des réparations à effectuer.

#### Inconvénients

Le bail ne peut en principe être gratuit. La gratuité serait un élément de disqualification du bail rural. Tout dépend de la négociation du contrat.

Son emprise est fragilisée par la possibilité pour le propriétaire d'exercer son droit de reprise. Mais comme nous l'avons vu, celui-ci est très strictement encadré.

Il ne peut céder son droit ni sous-louer le bien. Il supporte des frais divers incompressibles.

Il ressort de ces divers développements que le bail soumis au statut du fermage est particulièrement inadapté à la gestion conservatoire des espaces naturels, et ce malgré les récents aménagements législatifs dont il a bénéficié. Tant pour la maîtrise foncière d'un site que pour son entretien, il est encore risqué et déconseillé de passer un tel contrat.

4<sup>ème</sup> partie

# Tableaux récapitulatifs

## Récapitulatif des contrats permettant la maîtrise foncière d'un site

| Contrat                       | Propriétaire Avantages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Propriétaire Inconvénients                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Utilisateur Avantages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Utilisateur Inconvénients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hypothèses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prêt</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>engagement <b>peu contraignant</b> (convention très souple)</li> <li>peut reprendre le bien prêté, s'il en a un besoin pressant et imprévu</li> <li>le droit qu'il confère à l'emprunteur est un simple droit d'usage, conforme à ce qui a été prévu dans la convention.</li> </ul>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>gratuit</b>, par nature</li> <li><b>conditions de reprise assez strictes</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>gratuit</b>, par nature</li> <li>cadre très souple par nature :</li> <li><b>conditions de reprise par le propriétaire sont assez strictes</b> : l'emprunteur ne peut être dessaisi sans raisons valables</li> <li>pacte de préférence possible</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>court terme</b></li> <li><b>responsabilité</b> peut être très facilement engagée</li> <li>Le prêteur ne doit indemniser que les dépenses extraordinaires, urgentes et nécessaires engagées par l'emprunteur, il ne sera donc pas tenu vis à vis des dépenses de simples améliorations.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ne peut pas assurer la maîtrise d'un site à très long terme sans voir apparaître le risque d'une reprise par le propriétaire. Par ailleurs, le site prêté ne doit pas nécessiter d'aménagements trop importants. Néanmoins ce contrat est tout à fait adapté à l'emprise temporaire d'une parcelle. Celle-ci peut même être prévue pour plusieurs années, sans que la sécurité du gestionnaire ne soit trop mise en cause.</li> </ul> |
| <b>Bail civil</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>droits très étendus : il a un <b>«droit de regard»</b> sur ce que fait le locataire</li> <li>engagement à <b>court terme</b> (la durée de la convention est librement déterminée par les parties).</li> <li>libre répartition des réparations</li> <li><b>loyer</b> proportionnel à l'avantage apporté par la location.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>réparations non locatives</b>, (s'il ne prévoit rien dans le contrat)</li> <li><b>tacite reconduction</b> s'il n'est pas vigilant</li> </ul>                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>souplesse</b> : durée, formalités, obligations</li> <li>le loyer peut être fixé au <b>franc symbolique</b>, à partir du moment où l'objectif du locataire est d'intérêt général.</li> <li><b>pacte de préférence</b>.</li> </ul>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>droits pas très étendus maîtrise du site dans le court, et le moyen terme. Mais il peut se prolonger par le biais d'un nouvel accord entre les parties, ou de la tacite reconduction.</li> </ul>                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>solution à conserver dans l'hypothèse, où le propriétaire d'un bien ne veut pas s'engager trop durablement avec, par exemple, un bail emphytéotique.</li> <li>modèles intéressants : bail de plus de 12 ans à loyer modéré, seule la publicité foncière est requise, elle garantit la sécurité juridique ; ou bail de moins de 12 ans enregistré</li> </ul>                                                                           |
| <b>Bail emphytéotique</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>améliorations</b> apportées au site par le locataire</li> <li>Pendant la location il ne supporte <b>aucune charge</b> de quelque nature que ce soit</li> </ul>                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>délaisse de la quasi-totalité de ses droits</li> <li>engagé à <b>très long terme</b></li> <li><b>loyer est «modique»</b></li> </ul>                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>très long terme</b> (durée; stabilité)</li> <li><b>droits très importants</b>,</li> <li><b>prix est dérisoire</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>aucune indemnité</b> en cas d'aménagements réalisés sur le fonds (à la différence de la concession immobilière).</li> <li>il assume <b>toutes les charges</b></li> </ul>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>contrat parfaitement bien adapté aux objectifs recherchés.</li> <li>solution idéale (quand les investissements ne sont pas trop importants)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Concession immobilière</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>redevance</b> est proportionnelle à l'avantage donné</li> <li>peut être dispensé de son obligation légale d'entretien par le biais de la convention</li> </ul>                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>engagé à <b>très long terme</b></li> <li>droit de regard assez limité sur les actions du concessionnaire (sauf sur les constructions)</li> <li><b>indemnisation</b> du concessionnaire en fin de location pour les constructions et ouvrages réalisés</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>longue durée</b></li> <li><b>liberté</b> quant au choix de la destination du site(sous quelques réserves...).</li> <li>libre répartition des travaux d'entretien</li> <li><b>résolution</b> du contrat possible pendant les 6 premières années,</li> <li><b>indemnisation</b> des aménagements réalisés</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>redevance</b>.</li> <li><b>résolution unilatérale</b> est possible à l'initiative du propriétaire dans certains cas</li> </ul>                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>bien adaptée à la maîtrise d'un site qui nécessite à terme des aménagements importants (signalétique lourde ; parcours pédagogique ; centre aménagé...).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Usufruit</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>droit de surveillance</b> des actions de l'usufruitier, à la différence notamment de ce qui est prévu dans le cadre d'une concession immobilière.</li> <li>peut vendre sa propriété, sous réserve de l'usufruit</li> <li>peut percevoir les <b>produits</b></li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>le <b>don</b> est par nature un convention déséquilibrée</li> <li>se dessaisit de la plupart de ses droits pour une durée qui peut aller jusqu'à trente ans.</li> <li><b>grosses réparations</b>, à la différence de ce qui est prévu dans le bail emphytéotique)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>gratuité</b> du don d'usufruit</li> <li><b>très long terme</b></li> <li><b>droits très étendus</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>actes matériels <b>encadrés</b> : il ne peut transformer matériellement le site, ni en changer la destination en modifiant le mode d'exploitation.</li> <li><b>charges</b> financières</li> </ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaire voulant confier gracieusement la gestion de son site à un organisme, sans léser ses héritiers. (ou voulant céder ce droit, moyennant finance, sans léser ses héritiers)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |

## Récapitulatif des conventions permettant l'entretien d'un site par une tierce personne

| Contrat                            | Propriétaire<br>Avantages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Propriétaire<br>Inconvénients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Utilisateur<br>Avantages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Utilisateur<br>Inconvénients                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hypothèses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Convention pluriannuelle de pâture | <ul style="list-style-type: none"> <li>– permet de faire <b>entretenir</b> le site sans passer par le bail soumis au statut du fermage.</li> <li>– le site peut faire l'objet d'un <b>usage alterné</b>, et donc, éventuellement de 2 sources de revenus pour son propriétaire.</li> <li>– bénéficie également de tous les avantages liés au <b>bail civil</b></li> </ul>                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– relativement <b>limité</b> géographiquement.</li> <li>– <b>loyer</b> ne déterminé dans une fourchette fixée par arrêté préfectoral</li> <li>– durée, fixée par la convention, mais comprise dans la fourchette fixée par l'arrêté préfectoral (mais reconduction tacite possible).</li> <li>– <b>grosses réparations</b>, s'il ne négocie pas une autre répartition.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– permet de n'utiliser le site que quand il en a besoin, ou tout au moins de réduire sa saison « morte »</li> <li>– <b>loyer</b> nécessairement inférieur au plafond fixé par l'arrêté</li> <li>– peut négocier la répartition des réparations</li> <li>– <b>reconduction tacite</b></li> </ul>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– peu importants, si ce n'est qu'il ne bénéficie pas de la protection du statut du fermage</li> <li>– A priori le loyer au franc symbolique est exclu</li> </ul>                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– L'organisme peut être locataire du site en vue de l'entretenir</li> <li>– Il peut être propriétaire du site et en confier l'entretien, par pâture, à un éleveur</li> <li>– L'une ou l'autre de ces possibilités dépend de l'emplacement géographique du site</li> </ul>                                                                                                                                           |
| Bail à cheptel                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– évite de recourir au bail soumis au statut du fermage</li> <li>– troupeau, nourri, entretenu</li> <li>– possible d'insérer dans le contrat, des clauses relatives à la charge maximales sur le site, aux périodes de pâturages...</li> <li>– récupère, en fin de bail, un troupeau de valeur équivalente à celui qu'il avait confié au preneur, avec en plus 50% du croît. (et la moitié de la laine dans le cadre du cheptel à moitié)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– A priori, ne peut être passé que sur les terrains du preneur (ceux dont il est propriétaire, ou qu'il loue).</li> <li>– si perte totale du troupeau par cas fortuit, elle est entièrement assumée par le propriétaire. Si la perte ne concerne que la moitié du troupeau, elle est « répartie » entre le preneur et le propriétaire.</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bénéficie du travail effectué par le troupeau, du lait, du fumier et de la moitié du croît.</li> <li>– En cas de perte totale du troupeau, il n'a aucun remboursement à effectuer, sauf si elle résulte d'une faute de sa part.</li> </ul>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– vraiment réduits.</li> <li>– pas de protection instaurée par le statut du fermage.</li> <li>– peut être amené à respecter certaines règles "d'élevage", fixées par la convention</li> </ul>                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– L'organisme peut prendre à bail des animaux ne lui appartenant pas ; ceci permet l'entretien d'un site dont il a la maîtrise foncière, sans investissement dans le cheptel</li> <li>– L'organisme peut confier ses animaux à un éleveur, et ainsi s'octroyer un droit de regard indirect sur l'entretien du site de l'éleveur</li> </ul>                                                                          |
| Convention d'occupation précaire   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– lui permet de faire entretenir le site sans passer un bail soumis au statut de fermage.</li> <li>– par définition <b>provisoire</b>, et peut être révoquée librement par le propriétaire.</li> <li>– <b>peut et doit être très directif</b> quand aux opérations effectuées par « l'occupant ».</li> </ul>                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>loyer dérisoire</b></li> <li>– risque de requalification en bail soumis au statut du fermage. Il faut 'être très précis, technique et « scientifique » sur les opérations à accomplir</li> </ul>                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– bénéficie des produits de son travail sur le site...</li> <li>– <b>loyer dérisoire</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– situation <b>très instable</b></li> <li>– comparativement aux autres conventions, celle-ci est largement <b>déséquilibrée</b>, en faveur du propriétaire.</li> </ul>                                                                                     | Entretien de tout site à condition expresse de bien montrer que la destination du bien n'est pas agricole, et de ne faire durer la convention trop longtemps                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Convention passées par les SAFER   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– permet de faire entretenir sa parcelle sans passer par le biais d'un bail rural.</li> <li>– peut définir les objectifs de gestion du site avec la SAFER</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– obligé de passer par la <b>SAFER</b></li> <li>– lui <b>délègue</b> tous ses pouvoirs relatifs au site considéré.</li> <li>– le <b>prix</b> du loyer suit les règles du statut du fermage. Des indemnités sont à verser en fin de bail, pour les améliorations apportées par le locataire.</li> </ul>                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– loyer lui est garanti.</li> <li>– <b>indemnités</b> en fin de bail.</li> <li>– assurer d'une certaine stabilité, puisque le bail peut durer 12 ans.</li> <li>– droit de <b>préférence</b> en fin de bail (s'il est supérieur à 6 ans), si le propriétaire décide de recourir à un bail rural pour l'exploitation de son site.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ne bénéficie pas d'un bail à ferme</li> <li>– le bail peut définir très précisément les améliorations qu'il doit apporter au site, ainsi que la « manière » d'y parvenir (travaux à effectuer, périodes d'exécution, matériels à utiliser...)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cette convention peut être utilisée dans le cadre de la maîtrise foncière d'un site</li> <li>– Ces baux accordés par les SAFER, sont aussi concevables dans le cadre de l'entretien d'un site dont l'organisme gestionnaire a la maîtrise foncière. Dans cette hypothèse, ce dernier met le site à disposition de la SAFER, qui conclut un bail (non soumis au statut du fermage), avec un agriculteur</li> </ul> |
| Contrat d'entreprise de culture    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– permet de faire réaliser des travaux sur le site en le laissant <b>libre de tout bail</b>.</li> <li>– reste totalement <b>maître des opérations</b> : il n'est lié que par un contrat d'entreprise. Il donneur d'ordre à part entière (« il passe commande »).</li> </ul>                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>prix proportionnel</b> au travail effectué par l'entrepreneur</li> <li>– risque de requalification (il faut impérativement être extrêmement vigilant)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– pas d'avantages particuliers : il est payé pour un travail effectué. - <b>source de revenus</b> supplémentaires pour son exploitation. C'est une diversification de ses activités</li> </ul>                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ne bénéficie pas des avantages du bail</li> <li>– ne favorise pas la stabilité de son exploitation.</li> <li>– ne peut <b>prendre aucune initiative</b>, par rapport à la prestation qu'il doit fournir.</li> </ul>                                      | entretien de tout site de manière ponctuelle et très directive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Convention permettant l'entretien d'un site

|                                      | Propriétaire                                           | Gestionnaire  | Acteur direct sur le terrain                                                   |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Convention pluriannuelle de pâturage | Collectivités<br>Privés<br>Conservatoire               | Conservatoire | Agriculteur propriétaire des animaux                                           |
| Baux à cheptel                       | Collectivités<br>Conservatoire<br>Privé<br>Agriculteur | Conservatoire | Agriculteur propriétaire des animaux<br>Conservatoire propriétaire des animaux |
| Convention d'occupation précaire     | Conservatoire<br>Collectivités                         | Conservatoire | Privé<br>Agriculteur                                                           |
| Bail Safer                           | Collectivités<br>Conservatoire                         | Conservatoire | Privé<br>Agriculteur                                                           |
| Contrat d'entreprise de culture      | Collectivités<br>Conservatoire                         | Conservatoire | Privé<br>Agriculteur<br>Entreprise                                             |

**5<sup>ème</sup> partie**

**Propositions de contrats types**

# Prêt à usage

## Entre les soussignés :

- Monsieur ....., né le ....., profession ....., demeurant ....., ci-après dénommé «le prêteur», *d'une part* et
- L'Organisme gestionnaire ....., siégeant ....., représenté par son président en exercice, Monsieur ....., agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (*ou autre*), en date du ....., ci-après dénommé «l'emprunteur», *d'autre part*,

## Est convenu ce qui suit :

## Prêt à usage

Par les présentes, le prêteur consent à l'emprunteur qui l'accepte, un prêt à usage du fonds immobilier ci-après désigné, ainsi qu'il existe avec toutes ces dépendances. Le présent prêt à usage est fait conformément aux dispositions des articles 1875 à 1891 du Code Civil, et notamment est régi par les stipulations du présent contrat.

### ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

La parcelle objet du présent prêt est ainsi située :

- département
- commune
- cadastre

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

### ARTICLE 2 : DURÉE

La durée du présent prêt sera de .....(*chiffres et lettres*) années, à compter du ..... et jusqu'au .....

La résolution du contrat de prêt par le prêteur ne pourra intervenir que s'il a besoin de la parcelle prêtée. Ce besoin devra impérativement :

- être pressant,
- être imprévisible au jour de la signature des présentes par les parties,
- et ne pas pouvoir être satisfait par l'utilisation d'un autre fonds.

Dans ce cas le prêteur informera l'emprunteur de son intention de reprendre le bien, au moins ....(*chiffres et lettres*) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### ARTICLE 3 : DESTINATION

Compte tenu de la destination de l'immeuble, le présent prêt est destiné à permettre une mise en valeur biologique de la parcelle prêtée, selon les prescriptions du plan de gestion annexé. Le bien prêté ne pourra être utilisé qu'à cet usage (*On peut ne pas annexer de plan de gestion. Par ailleurs, il ne faut pas hésiter à bien développer cet article*).

### ARTICLE 4 : CONDITIONS

Le présent prêt est consenti et accepté sous les conditions suivantes, que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter.

#### 1. Conditions générales

- L'emprunteur prendra les biens en leur état actuel, sans pouvoir exiger du prêteur aucune espèce de remise en état.
- L'emprunteur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui grèvent le bien et profitera de celles actives.
- En fin de prêt, le prêteur pourra reprendre la jouissance pleine et entière du bien, présentement prêté, avec les améliorations qui auront pu être apportées par l'emprunteur, sans que ce dernier puisse réclamer aucune

indemnité pour ces améliorations.

– l'emprunteur ne peut ni louer, ni se substituer aucune personne sur les lieux prêtés. Seule est possible la délégation par prestation de service en vue de la mise en oeuvre du plan de gestion.

## 2. Conditions particulières

– Le présent bail est destiné à permettre une mise en valeur biologique de la parcelle prêtée, selon les orientations du plan de gestion annexé. *(On peut ne pas annexer de plan de gestion, dans ce cas il faut détailler les obligations de l'emprunteur, relatives aux travaux à effectuer)*

- L'emprunteur s'engage à effectuer les travaux nécessaires à cette mise en valeur, en respectant les prescriptions du plan de gestion.
- Les frais et coûts usuels d'aménagement et d'entretien sont à la charge de l'emprunteur.
- L'emprunteur souscrit un contrat d'assurance responsabilité civile, garantissant les dommages que pourraient subir les personnes participant aux activités qu'il serait amené à organiser sur les lieux prêtés.

– le prêteur s'interdit toute intervention sur la parcelle, que ce soit sur la faune ou sur la flore *(éventuellement)*. Il s'engage à ne rien faire qui puisse faire obstacle à l'action du preneur, telle que définie dans le plan de gestion.

## ARTICLE 5 : PACTE DE PRÉFÉRENCE *(éventuellement)*

Le prêteur confère par ces présentes à l'emprunteur, un droit de préemption en cas d'aliénation du fonds sus-désigné, objet du présent prêt. Ce droit n'est soumis à aucune formalité particulière, mais le prêteur devra aviser l'emprunteur de son intention d'aliéner par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment à temps pour que ce dernier puisse prendre ses dispositions et faire connaître son intention. Si l'hypothèse se présente, l'emprunteur dispose de .....mois, à compter du jour où il a été avisé, pour faire part de son intention au prêteur. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à un refus d'acquiescer, de manière à ne pas empêcher le prêteur de réaliser la vente avantageusement.

## ARTICLE 6 : FORMALITÉS

Les parties requièrent l'enregistrement et la publication des présentes à la conservation des hypothèques de .....,aux frais de l'emprunteur.

A cette fin, les parties déposent dans un délai de ... jours, au rang des minutes de Maître ....., notaire à .... avec reconnaissance d'écriture et de signatures, un original du présent acte.

## ARTICLE 7 : FRAIS

Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge de l'emprunteur.

## ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs.

## DONT ACTE EN ....PAGES, ET EN EXEMPLAIRES

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné, qui a lui-même signé.

Le ....

A ..., en l'étude du notaire soussigné.

# Bail civil

## Entre les soussignés :

- Monsieur ....., né le ....., profession ....., demeurant ....., ci-après dénommé «le bailleur», *d'une part* et
- L'*Organisme gestionnaire* ....., siégeant ....., représenté par son président en exercice, Monsieur ....., agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (*ou autre*), en date du ....., *d'autre part*,

## Est convenu ce qui suit :

### ARTICLE 1 : LE BAIL

Par les présentes, le bailleur loue au preneur, qui accepte, le fonds immobilier ci-après désigné, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, est régi par les stipulations du présent contrat.

### ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DU BIEN

Une parcelle située :

- département
- commune
- cadastre

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

### ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien est actuellement inscrit au fichier immobilier (*feuillet, page ...*)....., au nom de.....(*propriétaire*).....  
(*cette disposition est requise si le bail est soumis à la publicité foncière, donc s'il est > à 12 ans*)

### ARTICLE 4 : SITUATION LOCATIVE

Les parcelles ci-dessus désignées sont libres de toute location ou occupation quelconque.

### ARTICLE 5 : DURÉE

La durée du présent bail sera de .....(*en chiffres et lettres*) années, à compter du ..... et jusqu'au .....  
Il sera reconduit par accord tacite entre les signataires.

La résolution du bail par l'une ou l'autre des parties contractantes, devra être signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, .....mois (*ou même un an*) avant l'échéance sollicitée.

### ARTICLE 6 : LOYER ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le présent bail est consenti moyennant le loyer de .....(*en chiffres et lettres*), les taxes et charges foncières étant à la charge du preneur.

Il est expressément convenu (*même si le loyer est fixé au franc symbolique*) :

- que le paiement du loyer ci-dessus stipulé aura lieu en la demeure du bailleur ou en tout autre lieu désigné par lui.
- que le défaut de paiement de deux années consécutives, le présent bail sera résilié, si bon semble au bailleur qui sera tenu de faire constater le retard par exploit d'huissier, contenant en même temps congé pour la date anniversaire suivante.

### ARTICLE 7 : CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes, que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir.

## 1. Conditions générales

- *Les servitudes* : le preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever le bien loué et profitera en retour de celles de celles actives, s'il en existe.
- *Les cas fortuits* : Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni solliciter aucune contribution de la part du propriétaire pour cause de grêle, sécheresse, gelées, coulures, inondations, foudre et tout autre cas fortuit prévu ou imprévu, ordinaire ou extraordinaire, qui détruirait tout ou parties de la végétation.
- *Sort des améliorations* : En fin de bail, le bailleur pourra reprendre la jouissance pleine et entière des biens présentement loués, avec les améliorations qui auront pu être apportées par le preneur, sans que ce dernier puisse réclamer aucune indemnité pour ces améliorations.

## 2. Conditions particulières

- Le présent bail est destiné à permettre une mise en valeur biologique de la parcelle louée, selon les orientations du plan de gestion annexé. *(on peut décider de ne pas annexer de plan, dans ce cas il faut détailler les obligations du locataire dans le contrat même)*
  - Le preneur s'engage à effectuer les travaux nécessaires à cette mise en valeur, en respectant les prescriptions du plan de gestion.
  - Les frais et coûts usuels d'aménagement et d'entretien définis par le plan de gestion sont à la charge du preneur.
  - Le preneur souscrit un contrat d'assurance responsabilité civile garantissant les dommages que pourraient subir les personnes participant aux activités qu'il serait amené à organiser sur le bien loué, conformément au plan de gestion.
  - Le bail étant consenti dans le cadre d'une action spécifique et limitée aucune cession du droit de bail ou sous location n'est autorisée. Seule est possible délégation par prestation de service. Elle se fera sous la responsabilité du preneur. *(quant à la sous-location, tout dépend de ce que l'on envisage pour l'entretien du site : s'il l'on prévoit de recourir à un tiers par le biais d'un autre contrat que le contrat de prestation de service, il faut impérativement supprimer la référence faite à la sous-location et préciser le ou les contrats que l'on souhaite utiliser pour l'entretien : "...aucune cession n'est autorisée. Afin d'effectuer les travaux nécessaires à la mise en valeur du site, le preneur s'autorise à conclure avec des tiers, notamment les conventions suivantes : convention pluriannuelle de pâturage ou bail à cheptel ou convention d'occupation précaire.)*
- Le bailleur s'interdit toute intervention sur le site, que se soit sur la faune ou sur la flore. Il s'engage à ne rien faire qui puisse faire obstacle à l'action du preneur, telle que définie dans le plan de gestion.  
*(à adapter à chaque situation)*

## ARTICLE 8 : PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le bailleur confère par ces présentes au preneur, un droit de préemption en cas d'aliénation du fonds sus-désigné, objet du présent bail. Ce droit n'est soumis à aucune formalité particulière, mais le bailleur devra aviser le preneur de son intention d'aliéner par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment à temps pour que ce dernier puisse prendre ses dispositions et faire connaître son intention. Si l'hypothèse se présente, le preneur dispose de TROIS MOIS *(ou autre)*, à compter du jour où il aura été avisé, pour faire part de son intention au bailleur. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à un refus d'acquiescer, de manière à ne pas empêcher le bailleur de réaliser avantageusement sa vente.

## ARTICLE 9 : FORMALITÉS

Les parties requièrent *(selon la durée du bail, et l'importance des loyers)* :

- l'enregistrement du bail présentement convenu
- *et/ou* sa publication à la conservation des hypothèques

A cette fin *(si la publicité foncière est nécessaire)*, les parties déposent dans un délai de ... jours au rang des minutes de Maître ....., notaire à ..... avec reconnaissance d'écriture et de signature, un original du présent acte.

Les frais inhérents à ces formalités sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

## ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

DONT ACTE EN ..... PAGES, EN ..... EXEMPLAIRES

*(si acte notarié nécessaire pour la publicité foncière)* La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné, qui a lui même signé.

Le .....

A ..... en l'étude du notaire soussigné, *(si acte notarié)*

# Bail emphytéotique

*Entre les soussignés :*

- Monsieur ....., profession ....., né le ....., demeurant .....ci-après Dénommé «le bailleur», d'une part et
- L'Organisme gestionnaire, siégeant ....., représenté par son président en exercice, Monsieur ....., agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (ou autre), en date du .....,ci-après Dénommé «le preneur», d'autre part,

*Est convenu ce qui suit :*

## Bail emphytéotique

Par les présentes, le bailleur, donne à bail emphytéotique, au preneur qui l'accepte, les biens ci-après désignés. Ce bail est consenti conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural, qui confère au preneur un droit réel sur les immeubles loués.

### ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DU BIEN

La parcelle objet du présent bail emphytéotique est ainsi située :

- département
- commune
- cadastre

| Section | Numéros | lieux-dit | Contenance          | Nature |
|---------|---------|-----------|---------------------|--------|
|         |         |           | chiffres et lettres |        |

### ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien est actuellement inscrit au fichier immobilier de .....(*feuillet, page ...*), au nom de .....(le propriétaire)....

### ARTICLE 3 : DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de .....années (*chiffres et lettres*), qui commenceront à courir le .... pour se terminer le ....

### ARTICLE 4 : REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de .....(*chiffres et lettres*) francs, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, d'avance, en son domicile ou autre lieu qu'il lui plaira d'indiquer. Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de deux années consécutives de ladite redevance, le présent bail pourra être résilié si bon semble au bailleur, qui sera tenu de faire constater le retard par exploit d'huissier, contenant en même temps congé pour la date anniversaire suivante.

### ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges et clauses suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter à peine de dommages et intérêts et même de résiliation, si bon semble au bailleur qui sera simplement tenu de faire constater l'inexécution par exploit d'huissier, contenant en même temps congé pour la date anniversaire suivante.

#### 1. Conditions générales

- *La non garantie* : le preneur prendra les biens loués dans leur état actuel sans pouvoir, à aucune époque ni sous aucun prétexte, exiger du bailleur aucune espèce de réparation.
- *Les servitudes* : le preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui grèvent le bien et profitera de celles actives.

- Il laissera au bailleur ou à ses représentants les augmentations et améliorations qu'il aura pu faire, sans pouvoir les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité.
- Il devra s'opposer à tous empiètements sur le bien loué et à tout enlèvement de borne et prévenir le bailleur immédiatement.
- Il ne pourra demander une indemnisation ou une diminution du prix pour cause de gelée, grêle, inondation et autres cas fortuits qui détruiraient tout ou partie du bien loué.
- *Cession du bail* : il aura la faculté de céder ses droits au présent bail, mais en restant garant solidaire de son exécution.
- *(éventuellement)* Afin d'effectuer les travaux nécessaires à la mise en valeur du site, le preneur s'autorise à conclure avec des tiers, notamment les conventions suivantes : convention pluriannuelle de pâturage *ou* bail à cheptel *ou* convention d'occupation précaire.
- Il assurera le bien loué contre l'incendie.
- Il acquittera, toutes les contributions, taxes et charges afférentes au bien loué. IL paiera les frais et droits du présent acte.

## 2. Conditions particulières

– Le présent bail est destiné à permettre une mise en valeur biologique de la parcelle, selon les orientations du plan de gestion annexé. *(On peut ne pas annexer de plan de gestion, dans ce cas il faut détailler les obligations du locataire dans le contrat même)*

- Le preneur s'engage à effectuer les travaux nécessaires à cette mise en valeur, en respectant les prescriptions du plan de gestion.
  - Les frais et coûts usuels d'aménagement et d'entretien sont à la charge du preneur.
  - Le preneur souscrit un contrat d'assurance responsabilité civile, garantissant les dommages que pourraient subir les personnes participant aux activités qu'il serait amené à organiser sur les lieux loués.
- Le bailleur s'interdit toute intervention sur la parcelle, que ce soit sur la faune ou sur la flore. Il s'engage à ne rien faire qui puisse faire obstacle à l'action du preneur, telle que définie dans le plan de gestion.

## ARTICLE 6 : DÉCLARATIONS

Le bailleur déclare :

- que les immeubles, objet du présent bail, sont libres de toute charge et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire et de tout privilège.
- que lesdits immeubles ne proviennent pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code Civil.

## ARTICLE 7 : FORMALITÉS

Les parties requièrent l'enregistrement et la publication du présent acte à la conservation des hypothèques de .... Le preneur supportera les frais inhérents à ces formalités.

A cette fin les parties déposent dans un délai de .....jours au rang des minutes de Maître ...., notaire à ....., avec reconnaissance d'écriture et de signatures, un original du présent acte.

## ARTICLE 8 : AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment sous les peines prévues par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité de la redevance convenue, e, contrepartie de la constitution de droit réel.

## ARTICLE 9 : ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile en la demeure ou au siège respectifs des parties.

DONT ACTE EN .... PAGES, ET EN ....EXEMPLAIRES

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné, qui a lui même signé.

Le ...

A ....., en l'étude du notaire soussigné.

# Concession immobilière

*Entre les soussignés :*

- Monsieur ....., né le ....., profession ....., demeurant .....ci-après dénommé le «propriétaire», d'une part et
- L'organisme gestionnaire....., siégeant ....., représenté par son Président en exercice, agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (ou autre), en date du ....., d'autre part,

*Est convenu ce qui suit :*

## Concession immobilière

Par les présentes, le propriétaire consent au concessionnaire qui l'accepte, la jouissance du bien ci-après désigné, dans le cadre d'une convention de concession immobilière régie par les dispositions du chapitre VI du Titre III de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

### ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

Le bien concédé par la présente convention est ainsi situé :

- département
- commune
- cadastre

| Section | Numéros | Lieux-dit | Contenance          | Nature |
|---------|---------|-----------|---------------------|--------|
|         |         |           | chiffres et lettres |        |

### ARTICLE 2 : DURÉE

La présente concession est consentie et acceptée pour une durée de .....années (>20 ; chiffres et lettres), entières et consécutives qui commenceront à courir le ..... pour se terminer le .....

### ARTICLE 3 : REDEVANCE :

En outre la présente concession est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de .....francs (chiffres et lettres), que le concessionnaire s'oblige à payer au propriétaire, à son domicile, ou au lieu déterminé par lui.

*Problème de la révision de la redevance :* elle est librement organisée par la convention. On peut ne rein fixer : la redevance devrait alors rester la même pendant toute la concession On peut décider au contraire d'insérer une cause de révision. Pratiquement le propriétaire aura le choix entre 3 types de clauses :

- clause d'indexation
- clause de fixation (révision par un expert mandataire des 2 parties)
- autres clauses de révision, valables dès lors que les nouvelles redevances peuvent être aisément déterminables en fonction de critères précis de révision et que l'intervention de tribunaux est expressément prévue en cas de litige.

### ARTICLE 4 : DESTINATION

Compte tenu de la destination de l'immeuble, la présente concession est destinée à permettre une mise en valeur biologique de la parcelle concédée, selon les prescriptions du plan de gestion annexé. Le bien concédé ne pourra être utilisé qu'à cet usage.  
(à développer selon l'utilisation prévue, notamment pour justifier les aménagements à réaliser)

### ARTICLE . 5 : CONSTRUCTIONS

Le concessionnaire peut réaliser toute construction qu'il estime nécessaire ....  
(les parties sont entièrement libres quant à ce qu'elles prévoient par rapport aux constructions : elles peuvent

les autoriser ou les interdire purement et simplement ou au contraire les soumettre à certaines conditions...ex : )

... à conditions,

- qu'elle soit justifiée par les objectifs fixés par le plan de gestion
- que le propriétaire ait donné son accord ....

## ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

Les parties pendant toute la durée de la concession seront soumises aux obligations résultant de la loi ainsi qu'aux conditions suivantes que le concessionnaire s'engage à respecter.

### 1° Activités autorisées

- a) Le concessionnaire ne devra exercer dans les lieux concédés que les activités conformes aux prescriptions du plan de gestion annexé.
- b) Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le concessionnaire fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au propriétaire à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

### 2° Entretien, travaux, réparations

- a) Le concessionnaire prendra les locaux concédés dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du propriétaire aucun travail de finition, de remise en état ou de réparation.
- b) *(les parties sont entièrement libres quant à la répartition des charges d'entretien, elles peuvent en laisser l'entière responsabilité à l'une ou l'autre des parties - à négocier par rapport à la redevance - elles peuvent aussi prévoir par exemple : ).* Le concessionnaire devra tenir les lieux concédés, en bon état et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, et qui resteront à la charge du propriétaire. *(gros murs, clôtures, poutres ... en entier).*
- c) Le concessionnaire pourra apporter tous les aménagements ou modifications nécessités par l'exercice de son activité, à condition que leur réalisation n'affecte pas d'autres parties de l'immeuble non concédées ou ne risque pas de compromettre le bon aspect de l'immeuble.  
Il devra en informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, en joignant toutes pièces utiles, notamment les plans et devis descriptifs, concernant les travaux projetés. Si le propriétaire entend s'opposer aux travaux pour motifs sérieux et légitimes, il devra en informer, dans les mêmes formes que le concessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification. Le différend sera tranché par .... *(arbitre, compétent en la matière désigné d'un commun accord entre les parties au moment de la convention)* ou, à défaut par Monsieur le Président du tribunal de grande instance, saisi par voie de requête par la partie diligente.
- d) Il devra informer immédiatement le propriétaire de toute réparation à sa charge *(compte tenu de la répartition prévue au 2° b) )* qui deviendrait nécessaire en cours de concession, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice, direct ou indirect, résultant pour lui de ce sinistre et d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

– le concessionnaire répond des dégradations qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. La même règle s'applique en cas d'incendie.

## ARTICLE 7 : DROIT D'OCCUPATION

Le concessionnaire ne peut ni sous-concéder, ni louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les lieux concédés. Seule est possible la délégation de prestation de service en vue de la mise en oeuvre du plan de gestion.

## ARTICLE 8 : CESSIION

- Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers.
- La cession devra toutefois préciser l'engagement du cédant de rester garant et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail et devra être constatée par un acte authentique auquel le propriétaire sera appelé à concourir par notification effectuée par exploit d'huissier au moins vingt jour à l'avance.  
Une grosse *(copie de l'acte authentique, revêtue de la formule exécutoire, délivrée par le notaire)* devra être remise au propriétaire dans le mois de la signature aux frais du concessionnaire, le tout à peine de résiliation de plein droit de la cession.

## ARTICLE 9 : GARANTIES

Il est dû garantie au concessionnaire pour tous les vices et défauts de l'immeuble concédé qui en empêchent ou en restreignent l'usage prévu.

Le propriétaire n'est pas tenu de garantir les troubles de fait que pourraient occasionner les tiers. Par contre si le concessionnaire a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété de la parcelle, il aura droit à une diminution proportionnée de la redevance pourvu que le trouble ait été dénoncé au propriétaire.

## ARTICLE 10 : ASSURANCE

Le concessionnaire souscrira un contrat d'assurance responsabilité civile garantissant les dommages que pourraient subir les personnes participant aux activités qu'il serait amené à organiser sur les lieux concédés.

## ARTICLE 11 : EXPIRATION DE LA CONCESSION

– *La survenance du terme* : la présente convention prendra fin à sa date contractuelle d'expiration. Elle ne peut se prolonger par tacite reconduction.

– *Résiliation par le concessionnaire* : la présente concession peut être unilatéralement résolue par le concessionnaire pendant les six premières années. Le concessionnaire devra, dans cette hypothèse, notifier au propriétaire, et au plus tard dans les cinq ans et six mois de la date d'effet des présentes, par lettre recommandée avec accusé de réception, un préavis de six mois qui prendra effet de plein droit à l'expiration de ce délai.

La résiliation dans ce cas ne donne lieu à aucune indemnité.

– *Résiliation par le propriétaire* : le propriétaire peut résilier la concession si les biens concédés font partie d'un ensemble qui doit être démoli en vue de la réalisation d'une construction. Dans ce cas, le propriétaire devra notifier au concessionnaire un préavis de six mois qui prendra effet de plein droit à l'expiration de ce délai.

– *Résiliation amiable* : la concession peut être résiliée par accord entre les parties.

– *Perte de l'immeuble* : si pendant la durée de la concession, le bien est détruit totalement, la concession est résiliée de plein droit. S'il n'est détruit qu'en partie, le concessionnaire est libre de demander une diminution de la redevance ou la résiliation de la concession. Mais dans l'un ou l'autre cas, il n'y a lieu aucune indemnité.

– Le décès de l'une ou l'autre des parties est sans incidences la concession.

## ARTICLE 12 : RESTITUTION DES LIEUX

– Avant de partir, le concessionnaire devra justifier, par présentation des acquits, le paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

– Il devra également restituer les lieux en bon état et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. A cet effet il sera procédé à un état des lieux.

– Le propriétaire sera tenu d'indemniser le concessionnaire, le cas échéant, pour les constructions et les ouvrages qu'il a réalisés, conformément à la présente convention, pendant la durée de la concession. L'indemnité est due dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble, elle est évaluée par .....(*arbitre choisi par les parties ; huissier...*), lors de l'état des lieux.

## ARTICLE 13 : IMPÔTS ET TAXES

– Le concessionnaire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus ; il devra acquitter sa quote-part de l'impôts foncier.  
(à t compléter de manière à être exhaustif)

## ARTICLE 14 : MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit exprès sous la forme d'un acte bilatéral

## ARTICLE 15 : CLAUSES RÉSOLUTOIRES

A défaut de paiement de la redevance et autres charges pendant deux années consécutives ou en cas d'inexécution d'une des conditions de la présente concession, et ... mois après une mise en demeure restée infructueuse, la concession sera résiliée de plein droit.

#### **ARTICLE 16 : FORMALITÉS**

Les parties requièrent l'enregistrement et la publication des présentes à la conservation des hypothèques de ....., aux frais du concessionnaire.

Si l'accomplissement de cette formalité révèle l'existence d'inscriptions ou de mentions grevant l'immeuble présentement concédé, le propriétaire s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans un délai de deux mois, au domicile ci-après élu.

#### **ARTICLE 17 : FRAIS**

Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge du concessionnaire qui s'y oblige sous la sanction de la clause résolutoire.

#### **ARTICLE 18 : ELECTION DU DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

#### **DONT ACTE EN ....PAGES, ET EN .... EXEMPLAIRES**

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné, qui a lui même signé.

Le ....

A ....., en l'étude du notaire soussigné.

# Bail de chasse

*Entre les soussignés :*

- Monsieur ....., né le ....., profession .....,demeurant ....., ci-après dénommé «le bailleur», *d'une part* et
- L'organisme gestionnaire ....., siégeant ....., représenté par son Président en exercice, Monsieur ....., agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (*ou autre*), en date du ....., dénommé «le preneur», *d'autre part*

*Est convenu ce qui suit:*

## Bail de chasse

Le bailleur loue au preneur qui l'accepte, le droit exclusif de chasse et de passage sur les territoires ci-après désignés.

### ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

Les terrains sur lesquels est conclu le présent bail de chasse sont ainsi situés :

- département
- commune
- cadastre

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

### ARTICLE 2 : DURÉE

La présente location est faite pour une période de ..... (*chiffres et lettres*) ans, commençant le ....., pour finir le .... (*jour de la fermeture de la chasse*). A l'expiration de cette période de .... ans, et faute pour les parties de s'être prévenues au plus tard dix-huit (18) mois (*ou autre*) avant la date de la fermeture de la chasse par lettre recommandée avec accusé de réception, le présent bail se continuera par tacite reconduction.

La vente totale ou partielle des terrains loués est sans incidence sur la présente convention. Il en va de même en cas de décès du bailleur.

### ARTICLE 3 : LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de ....., payable au domicile du bailleur, ou en tout autre lieu choisi par lui, en une seule fois et d'avance au plus tard le .... de chaque année et pour la première fois le ...

Ce prix pourra être révisé à la demande de l'une des parties avant le premier juillet précédant l'expiration de chaque période de .....ans. L'autre partie pourra, si elle le désire résilier le contrat, dans les dix jours de la communication des nouvelles conditions financières de la location, par lettre recommandée avec accusé de réception.(*il est également possible d'insérer une clause d'indexation*)

### ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est conclu, en outre, sous les charges et conditions suivantes, que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter.(*à développer selon les circonstances*)

#### 1) Le preneur

- reste engagé envers le bailleur des dommages causés par sa faute
- répond personnellement des dégâts occasionnés par le gibier
- ne pourra céder son droit ni sous-louer, sans le consentement écrit du bailleur
- avertira le bailleur des échanges conclus avec les voisins
- pourra prendre les dispositions nécessaires pour assurer la protection des habitats de la faune sauvage (*ou autre ; à développer ...*)
- établit un plan de gestion approuvé par le bailleur

## 2) Le bailleur

- renonce (*ou pas*) à son droit de régularisation des animaux «nuisibles»
- informe le preneur, s'il adhère à un groupement d'intérêt cynégétique
- renonce à tout droit de chasse sur les terrains loués par présentes
- s'interdit toute activité qui pourrait nuire à l'usage du terrain par le preneur, telle que notamment le défrichement, la destruction des haies ....(*selon la nature du site*)

## ARTICLE 5 : FRAIS ET DROITS

Les frais d'enregistrement des présentes ainsi que les autres frais inhérents à l'acte et à ses suites sont à la charge du preneur.

## ARTICLE 6 : PUBLICITÉ FONCIÈRE (*si bail > à 12 ans*)

La présente location sera publiée au bureau des hypothèques de ....., par les soins du notaire soussigné et aux frais du preneur.

A cette fin les parties déposent dans un délai de .....jours au rang des minutes de Maître ....., notaire à .....avec reconnaissance d'écritures et de signatures, un original du présent acte.

## ARTICLE 7 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs.

## DONT ACTE EN .....PAGES, ET EN EXEMPLAIRES

(*si > à 12 ans*) La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné, qui a lui même signé.

A .....,en l'étude du notaire (*si > à 12 ans*)

Le .....

# Servitudes

## *Entre les soussignés :*

- L'organisme X..., siégeant ..., représenté par son Président en exercice, Monsieur ....., agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (*ou autre*), en date du ....., *d'une part, et*
- Monsieur Y..., né le ....., profession ....., demeurant ....., *d'autre part,*

## Il a d'abord été exposé ce qui suit :

- L'organisme X ... est propriétaire d'une parcelle de terre figurant au cadastre de la commune de .... section..... numéro ..... et qui lui appartient pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître ....., notaire à ....., le ....., publié à la conservation des hypothèques de ....
- Monsieur Y ... est propriétaire d'une parcelle de terre figurant au cadastre de la commune de .... section..... numéro ..... et qui lui appartient pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître ....., notaire à ....., le ....., publié à la conservation des hypothèques de ....

*Présentation des motifs (le maintien en l'état - ou autre - du terrain de Mr Y est indispensable au terrain de l'organisme X, pour telles raisons... il ne faut pas hésiter à être très précis.)*

*L'organisme X ayant sollicité de Monsieur Y, une servitude de .... (à définir selon l'objet de la servitude ; par exemple "servitude non modificandi", s'il s'agit de laisser la parcelle grevée en l'état), sur la parcelle dont il est le propriétaire, il a été convenu et arrêté ce qui suit*

## Convention établissant une servitude de .....

*(entretien ; "non modificandi" ; à définir en fonction de l'objectif recherché...)*

**ARTICLE 1 :** L'organisme X, d'une part, et Monsieur Y, d'autre part, conviennent de constituer sur la parcelle de Monsieur Y, qui sera le fonds servant, une servitude de .... (à définir) au profit de la parcelle de l'organisme X, qui sera le fonds dominant.

**Article 2 :** *Le maintien en l'état ou l'entretien ou autre ..... (à définir) s'exercera sur la bande de terrain de .... mètres de largeur partant de la ligne séparative des propriétés dont il s'agit, telle que décrite sur le plan dressé par Mr ....., géomètre expert demeurant à ....., certifié exact par les parties et demeuré annexé au présent acte.*

**Article 3 :** L'organisme X aura le droit d'utiliser cette servitude pour .... (*entretien.... à définir très précisément : action, matériel utilisé, mode de transport si besoin est, etc*)

**Article 4 :** La servitude de .... (à définir) ainsi établie s'exercera au gré de l'organisme X, par lui même, ou son personnel ... (*préciser les personnes habilitées*) ; elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui lui succéderont (*si un aménagement est prévu : préciser de quoi il s'agit, et préciser que son entretien est assuré par l'organisme X, sous son entière responsabilité*)

**Article 5 :** Les travaux nécessaires (à définir) seront à la charge exclusive de l'organisme X, ainsi que les travaux qui dans l'avenir se révéleraient nécessaires.

## ARTICLE 6 : INDEMNITÉ

La présente servitude est constituée moyennant le versement par l'organisme X à Monsieur Y d'une indemnité globale et forfaitaire de ....F, effectué à ce jour et dont il est présentement donné quittance.  
(ou)

La présente servitude est constituée à titre gratuit et ne pourra donner lieu à aucune indemnité au profit de

Monsieur Y, ni au profit des propriétaires successifs du fonds servant.

#### **ARTICLE 7 : PUBLICITÉ FONCIÈRE**

La présente convention, dûment signée et à laquelle est annexé le plan des lieux certifié exact par les parties, rédigée en ..... exemplaires, est déposée au rang des minutes de Maître ....., notaire à ..... en vue de publication au bureau des hypothèques conformément à la loi.

#### **ARTICLE 8 : FRAIS**

L'organisme X aura à sa charge tous les frais déjà exposés en ce qui concerne la présente constitution de servitude et tous ceux qui le seraient par la suite.

Fait à ....., le .....

# Convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage visée à l'article L. 481-1 du Code rural

*Précision : la convention sera de pâturage dans les zones classées " zones de montagne " ; elle sera d'exploitation dans les zones d'agriculture extensive délimitées par arrêté ministériel*

Entre les soussignés :

– L'Organisme gestionnaire, siégeant ....., représenté par son Président en exercice, agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (ou autre), en date du ....., ci après dénommé ..... le " bailleur ", d'une part, et

– Monsieur ....., né le....., demeurant....., ci après dénommé ..... le " preneur " d'autre part,

Est convenu ce qui suit :

## Convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage

Aux termes de laquelle, le "bailleur" donne à bail au "preneur", qui accepte, conformément aux dispositions de l'article L.481-1 du Code rural, aux usages locaux en vigueur, non contraires à cet article et aux dispositions des articles 1714 du Code civil, pour en jouir pendant les périodes et aux conditions énoncées sous le titre "conditions particulières" et dans les limites énoncées sous le paragraphe "destination", les biens immobiliers ci-après désignés.

### ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

Les prés, pâtures, landes et taillis ci-après désignés :

- département
- communes (*recommencer la description autant de fois qu'il y a de communes concernées*)
- cadastre

Les parcelles de terres :

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

Les pâtures :

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

Les parcours destinés au pacage :

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

Les alpages :

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

Tels que lesdits immeubles se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée dont la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fera le profit ou la perte du " preneur ".

Le tout bien connu du " preneur " pour l'avoir déjà préalablement à la signature des présentes

## Conditions générales

La présente convention est conclue sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes, que le “ bailleur ” et le “ preneur ” s’oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

### ARTICLE 2 : ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l’état où ils se trouveront lors de l’entrée en jouissance.  
Un état des lieux devra être établi contradictoirement au frais du preneur à chaque début et à chaque fin de période de jouissance sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l’avance.  
En cas de défaut d’une des parties, l’autre partie établira un état des lieux qu’elle notifiera par lettre recommandée avec demande d’avis de réception à la partie absente.  
Le destinataire disposera alors d’un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l’accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l’état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

### ARTICLE 3 : DESTINATION - JOUISSANCE

Le présent bail est consenti pour un usage exclusivement agricole des biens donnés à bail.  
Le preneur jouira des biens donnés à bail en bon père de famille (*ou/et* dans le respect du plan de gestion annexé - possibilité ici de décrire les objectifs recherchés) et en preneur soignant et de bonne foi.

### ARTICLE 4 : COUPES DE BOIS

Les arbres morts et ceux qui viendraient à périr restent propriété du bailleur, sauf le petit bois que le preneur sera autorisé à utiliser sur place pour sa consommation personnelle ou celle de ces préposés, suivant les usages en la matière.  
Le preneur ne pourra couper aucun bois par pieds, branches de côté ni coupelles.  
Le bailleur se réserve le droit de planter à ses frais des arbres de toutes essences en bordures de chemins, haies et limites de sa propriété et de faire abattre, également à ses frais ceux des arbres existants, non fruitiers, comme bon lui semblera, sans que le preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité de ce chef.

### ARTICLE 5 : ABRIS DES ANIMAUX

Le preneur désinfectera chaque année les locaux qui auraient abrité des animaux.

### ARTICLE 6 : BÉTAIL - SOINS SANITAIRES

Le preneur fera procéder au traitement préventif et curatif de tout le bétail concernant toute maladie susceptible de l’atteindre et de la décimer et se conformera de manière générale aux règles sanitaires en vigueur.

### ARTICLE 7 : FOURRAGES ET ENGRAIS

Le preneur sera tenu de convertir en fumier toutes les pailles, foin et fourrages provenant des récoltes sur les parcelles louées, pour l’engrais des terres louées, sans pouvoir en vendre ni employer à d’autres usages (*aménager selon les objectifs recherchés - ajouter éventuellement une disposition sur les entrants*).

### ARTICLE 8 : CHEMINS ET CLÔTURES

Le preneur maintiendra en bon état les chemins d’accès des biens loués, ainsi que les clôtures vives ou sèches et les fossés ou rigoles existants, nécessaires à l’irrigation et à l’écoulement des eaux.  
La pose de toute nouvelle clôture devra être autorisée préalablement par écrit par le bailleur.

### ARTICLE 9 : DROIT DE CHASSE

Le droit de chasse est exclusivement réservé au bailleur.  
Le preneur ayant seulement le droit de chasser personnellement sur le bien loué (*cette réserve est facultative*).  
Au cas où il désirerait ne pas exercer ce droit le preneur devra le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant le 1<sup>er</sup> juillet précédant chaque campagne de chasse

## ARTICLE 10 : IMPÔTS ET CHARGES

Le preneur acquitter exactement ses impôts et contributions personnels de manière à ce que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet ; il paiera, en outre, en plus du loyer, et éventuellement remboursera au bailleur lorsque celui-ci les aura acquittés à sa place, tous les droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant.

## ARTICLE 11 ASSURANCE

Le preneur tiendra constamment assurés à une compagnie solvable, pendant toute la durée de la jouissance qui lui est reconnue sur chaque bien loué, pour une somme suffisante, le risque d'incendie pour le matériel de culture, le bétail et les récoltes garnissant les biens loués, ainsi que le risque locatif et les risques tenant à sa responsabilité civile pour les dégradations ou accidents de toutes sortes commis par les personnes, les animaux sous sa garde et les accidents du travail pouvant survenir aux employés et salariés travaillant pour lui.

Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du bailleur. Le bailleur conservera la charge de l'assurance des bâtiments contre le risque d'incendie (*peut être mis à la charge du preneur*).

## ARTICLE 12 CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra procéder à aucune cession de bail ni à aucune sous-location, même partielle, ni faire apport de ses droits au présent bail à une société d'exploitation agricole ni procéder à aucune mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de tout ou parties des biens loués au profit des tiers (*peut être aménagé différemment : interdiction... sauf pour usage agricole après autorisation écrite du bailleur*)

## ARTICLE 13 : USURPATIONS

Le preneur s'opposera à toutes usurpations et s'il en est commis préviendra le bailleur dans le délai prescrit à l'article 1728 du Code civil, à peine d'être tenu personnellement pour responsable.

## ARTICLE 14 : RESTITUTION DES BIENS LOUÉS

Le preneur devra à la fin de chaque période de jouissance saisonnière restituer les seuls biens loués donnés à bail à titre saisonnier en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux stipulations du présent bail.

Il sera tenu notamment de laisser en fin de saison, sans indemnité tous les fumiers et engrais existants, toutes les pailles des récoltes de la dernière année, ainsi que les foin de prés (*peut être aménagé différemment*).

En fin de bail par suite de congé adressé par l'une ou l'autre des parties dans les conditions de forme et délai indiquées, ou par suite de résiliation en vertu des dispositions exposées ci-après, il ne sera dû au preneur aucune indemnité de quelque nature que ce soit, sauf dispositions contraires arrêtées lors de la demande d'accord par écrit du bailleur.

## ARTICLE 15 : DROIT DE VISITE

Le bailleur se réserve le droit de visiter les lieux ou de les faire visiter par ses préposés ou mandataires.

## ARTICLE 16 : FRAIS

Le preneur, acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes et à leurs suites et conséquences, et en particulier les droits d'enregistrement et les frais d'état des lieux.

## ARTICLE 17 SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

D'une façon générale, il exécutera et respectera toutes les charges et conditions légales et contractuelles résultant du présent bail.

Toutes les obligations à la charge du preneur engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité et en cas de décès du preneur au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour le paiement des loyers échus et à échoir et l'exécution des charges et conditions du bail. (*on peut prévoir que le bail continuera au profit des ayants droit du preneur*).

## ARTICLE 18 : RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

En cas de défaut de paiement du loyer à ses échéances ou de manquement par le preneur à l'une quelconque

des obligations mises à sa charge par les présentes qui sont toutes de rigueur, le présent bail sera résilié à défaut de régulation dans un délai d'un mois après mise en demeure par le bailleur, d'avoir à respecter ces obligations.

## Charges et conditions spéciales à certaines parcelles autres que les parcours et les alpages

### ARTICLE 19 ENTRETIEN

Le preneur entretiendra les biens donnés à bail en parfait état, notamment en ce qui concerne les bâtiments, pour lesquels il aura charge des réparations locatives (ou pas).

Il mettra en valeur et entretiendra effectivement et régulièrement les terres données à bail(, *notamment dans le respect de ce qui est prévu à l'article 26, et/ou suivant le plan de gestion annexé (ou en respectant telle méthode...), notamment il ... à développer selon ce que l'on attend du preneur : fauche, taille des ronces...*

### ARTICLE 20 ARBRES FRUITIERS

Le preneur prendra le plus grand soin des arbres fruitiers.... *à organiser selon ce que l'on entend confier au preneur*

### ARTICLE 21 : GARNISSEMENT DES LIEUX (*éventuellement*)

Le preneur engrangera dans les bâtiments affectés à cet usage, s'il y en a, les récoltes provenant des terres louées.

### ARTICLE 22 : PERTE DE RÉCOLTE

Le preneur supportera sans indemnité ni diminution de loyer tous les cas fortuits, ayant occasionné la perte totale ou partielle des récoltes.

## Conditions particulières

### ARTICLE 23 : RÉSERVES

Conformément à l'article L.481-1 du Code rural, le bailleur se réserve la faculté de conclure d'autres contrats avec toute autre personne physique ou morale de son choix pour l'utilisation des biens loués à des fins non agricoles.

Le bailleur ne laissera conférer aucun droit au profit de tiers de nature à préjudicier à la jouissance du preneur ; notamment, il s'engage à ne pas laisser conférer la " propriété commerciale " au profit de tiers par l'effet des conventions qu'il pourra conclure pour des activités non agricoles.

### ARTICLE 24 : DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de.... *(il convient de consulter l'arrêté préfectoral ; de plus elle est au minimum de 3 ans pour les groupements pastoraux)*, années entières et consécutives, à compter du ...

Il se renouvellera ensuit par tacite reconduction, sauf congé adressé par l'une ou l'autre des parties, au moins .... mois avant l'arrivée du terme du contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception et sauf application des dispositions relatives à la résiliation du bail.

### ARTICLE 25 : PÉRIODES DE JOUISSANCE

.... *à organiser, pour les dépendances et les terres, selon les objectifs recherchés*

### ARTICLE 26 : TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS

En vue de la mise en valeur des terres données à bail, le preneur s'engage à la réalisation des travaux ci après

énoncés, sans aucune indemnité de la part du bailleur et sans réduction du loyer, dont le montant ci-après fixé, tient compte de ces modalités.

—  
—

— .... énumérer les travaux à effectuer

(Éventuellement) Par ailleurs, pour permettre l'exploitation à des fins non agricoles des terres et bâtiments, dont la jouissance a été réservée au profit du bailleur une partie de l'année, le bailleur réalisera à ses frais les travaux suivants :

—  
—

— .... énumérer les travaux à effectuer

Le preneur supportera sans indemnité ni diminution de loyer les travaux que le bailleur jugerait opportuns, au cours du bail, même si leur durée excède quarante jours.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement autre que ceux mis à sa charge dans le présent bail.

Par dérogation à l'interdiction qui précède le preneur (ou le bailleur) sera tenu de l'exécution des travaux nécessaires aux conditions minimales d'équipement imposées par la réglementation.

## ARTICLE 27 : LOYER

Le présent bail est en outre consenti et accepté moyennant un loyer annuel de .... établi conformément à l'arrêté préfectoral du département de ....., le .....

Ce loyer sera payable au domicile du bailleur, le..... de chaque année.

## Déclarations diverses

### ARTICLE 28 : CONTRÔLE DES STRUCTURES

Les parties déclarent avoir connaissance de la réglementation du contrôle des structures instituée par les articles L.331-1 et suivants du Code rural et avoir satisfait, préalablement à la signature des présentes, aux obligations résultant de cette réglementation.

Le preneur déclare qu'en dehors des biens ci-dessus désignés, objet du présent bail, il exploite les parcelles de terre ci-après :

.....

### ARTICLE 29 : QUOTAS LAITIERS (éventuellement)

.....

### ARTICLE 30 : ENREGISTREMENT

Pour la réception des droits d'enregistrement, il est précisé que le montant des loyers prévus pour les .... premières années de location, calculé sur la base du loyer annuel ci-dessus fixé, y compris toutes charges augmentatives, s'élève à la somme de.....

FAIT EN    PAGES ET EN    EXEMPLAIRES

A....., le.....

# Bail à cheptel simple

Entre les soussignés :

– L'Organisme gestionnaire, siégeant ....., représenté par son Président en exercice, agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (ou autre), en date du ....., ci après dénommé ..... (le bailleur ou le preneur selon l'hypothèse dans laquelle on se place), d'une part, et

– Monsieur ....., né le ....., demeurant ....., ci après dénommé ..... (le bailleur ou le preneur selon l'hypothèse dans laquelle on se place) d'autre part,

Est convenu ce qui suit :

## ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

Un fonds de cheptel de .....(nombre d'animaux, races, ages, sexe...) ..... Le preneur prend possession de ce fonds de cheptel.

## ARTICLE 2 : CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes, et (*éventuellement*) dans le respect du cahier des charges annexé, que chacune des parties, en ce qui la concerne, s'engage à exécuter.

### 1° Entretien

Le preneur sera tenu de nourrir à ses frais les bestiaux donnés à bail (*ou de les faire pâturer dans telle condition ... : à développer et adapter à chaque situation, selon ce que l'on attend du preneur*), de les garder, soigner et loger convenablement de manière à les maintenir en parfait état de conservation et à les empêcher de commettre tout dégât sur la propriété d'autrui.

(*éventuellement*) Il ne pourra faire aucune tonte sans en avoir averti le bailleur au moins .... jours à l'avance et par écrit.

### 2° Aliénation

Il ne pourra disposer d'aucune bête du troupeau, soit de la souche, soit du croît, sans le consentement par écrit du bailleur, qui ne pourra lui-même en disposer sans le consentement du preneur.

### 3° Perte

Le preneur sera tenu de remplacer à ses frais toutes les têtes de bétail qui viendraient à périr ou à se perdre par sa faute ou sa négligence. Si la perte arrive par cas fortuit et sans sa faute, il sera seulement tenu de rendre compte des peaux de's bêtes mortes.

### 4° Produits

Le preneur profitera seul du laitage, du fumier et du travail des animaux, les laines seront partagées par moitié et les croûts serviront d'abord à remplacer ce que le fonds du cheptel aurait perdu, et le surplus, s'il y en a, sera partagé par moitié.

Le partage des laines et du croît pourra être provoqué chaque année par l'une ou l'autre des parties, lorsqu'elles le jugeront opportun (*on peut prévoir sur ce dernier point, un dispositif différent*).

### 5° Estimation

Pour tout partage du croît, il sera procédé à une estimation du cheptel par un expert choisi par les parties, ou nommé d'office par le tribunal d'instance du ressort. Il en sera de même à l'expiration du bail ou à sa résolution pour défaut d'accomplissement par le preneur des obligations qui lui sont imposées. (*un autre système d'estimation peut être convenu entre les parties*).

### 6° Restitution du cheptel

Lors de la cessation du bail, pour quelque cause qu'elle arrive, le bailleur prélèvera des bêtes de chaque espèce à son choix (*ou choisies d'un commun accord*) de manière à obtenir un même fonds de bétail que celui donné à cheptel, notamment quant au nombre, à la race, à l'âge, au poids et à la qualité des bêtes. S'il y a un excédent il sera partagé de moitié entre les parties. Si au contraire, il ne reste pas assez de bêtes pour permettre au bailleur de reconstituer le fonds de bétail remis, ledit bailleur prendra le cheptel tel qu'il se trouve, et le preneur lui tiendra compte de la moitié du déficit calculé d'après la valeur vénale des animaux au jour de la restitution. (*cette hypothèse est différente de celle de la perte de bêtes, par faute du preneur, ou par cas fortuit*)

### ARTICLE 3 : DURÉE

La durée du présent bail sera de .....(*en chiffres et lettres*) années (*ou mois*), à compter du ..... et jusqu'au .....

Il sera reconduit par accord tacite entre les signataires.

La résolution du bail par l'une ou l'autre des parties contractantes, devra être signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, .....mois avant l'échéance sollicitée.

L'inexécution de ses obligations par le preneur entraîne la résiliation immédiate de la convention.

### ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

Les droits d'enregistrement sont à la charge de .....

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

DONT ACTE EN ..... PAGES, EN ..... EXEMPLAIRES

Le .....

A .....

# Convention d'occupation précaire

Entre les soussignés :

- L'Organisme gestionnaire, siégeant ....., représenté par son Président en exercice, agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (ou autre), en date du ....., d'une part, et
- Monsieur ....., né le....., demeurant....., en sa qualité d'exploitant agricole, ci-après dénommé «l'exploitant» d'autre part,

Est convenu ce qui suit :

## Exposé des motifs

L'organisme ..... a pour objet la protection et la conservation des espaces naturels, le maintien et le développement de la flore et de la faune. A cette fin lui est confiée la gestion (ou «A cette fin il est propriétaire) de certains sites présentant un intérêt écologique important. Ces terrains peuvent nécessiter l'intervention de personnes étrangères à l'organisme, en vue d'y effectuer certains travaux. C'est à cet effet, qu'est conclue la présente convention d'occupation précaire au sens de l'article L.411.2, tiret 4,3° du Code Rural, la vocation du terrain, objet de cette convention, n'étant pas principalement agricole.

## Convention d'occupation précaire

Ceci exposé, l'Organisme..... consent par la présente, à Monsieur....., qui l'accepte, une convention d'occupation précaire sur le domaine agricole (ou sur les parcelles) de....., ci-après désigné.

Il est bien entendu entre les parties, que le droit d'occupation ainsi conféré à Monsieur..... ne l'est qu'à titre précaire au sens de l'article L 411.2, tiret 4,3° et qu'en conséquence il exclut toute possibilité pour ce dernier d'invoquer les dispositions du statut du fermage

### ARTICLE 1<sup>ER</sup> : DÉSIGNATION DU BIEN

- Département :
- Commune :
- Cadastre :

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | Chiffres et lettres |        |

### ARTICLE 2 : LA CONSISTANCE

Telle que les biens existent sans exception ni réserve. Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'occupant.

### ARTICLE 3 : LA DURÉE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée d'une (1) année à compter du..... Faute de congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre au moins ..... mois avant l'arrivée du terme de la convention, celle-ci se poursuivra par tacite reconduction d'année en année, chacun pouvant y mettre fin en donnant un congé à l'autre au moins ..... mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### ARTICLE 4 : LES CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention d'occupation précaire est faite sous les conditions suivantes que Monsieur ....., occupant précaire s'engage à respecter :

### 1. Les conditions d'ordre général

1° L'occupant prendra les biens, objet de la convention, dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le propriétaire (ou Organisme gestionnaire), notamment pour mauvais état d'entretien ou existence de servitudes apparentes ou occultes.

2° Il ne pourra changer la destination des biens, objet de la convention.

3° L'occupant devra pendant toute la durée de la convention, entretenir les biens, objet de la convention, en bon état de réparation (ex : clôtures) à la seule exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, lesquelles resteront à la charge du propriétaire. (une autre répartition des charges est possible)

4° Il supportera, sans indemnité, que le propriétaire (ou l'organisme gestionnaire) fasse toutes les grosses réparations nécessaires quelle que soit la durée des travaux.

5° Il paiera pendant toute la durée de la convention et au prorata de cette durée les impôts de toute nature, ainsi que les primes d'assurance contre l'incendie.

### 2. Les conditions relatives au mode d'exploitation

– l'élevage (propriété des animaux ; espèce concernée : charges d'animaux par hectare ; dates de pâturage ; entretien des clôtures...). et/ou

– la fauche (technique à utiliser ex : aller retour à partir du centre ; date de fauche ; matériel à employer ; nécessité de l'autorisation écrite du bénéficiaire ; évacuation du produit de la fauche...).

– conditions relatives aux fertilisants (interdiction...)

– conditions relatives aux produits phytosanitaires (interdiction...)

– interdiction de toute autre intervention du prestataire sans l'accord écrit du bénéficiaire (labour ; entretien des haies ; ...).

(à préciser et rédiger)

### ARTICLE 5 : LA TRANSMISSION DE LA JOUISSANCE

Le droit de jouissance, conféré au bénéficiaire de la présente convention, est un droit qui lui est strictement personnel et qui lui ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit.

En cas de décès de l'exploitant occupant, la convention prendra fin de plein droit sans aucune formalité.

### ARTICLE 6 : LES INDEMNITÉS D'AMÉLIORATIONS

A l'expiration de la convention, aucune indemnité n'est due à l'occupant, pour les dépenses engagées par lui et excédant les obligations figurant à la présente convention.

### ARTICLE 7 : LA REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle fixée au franc symbolique (1 franc). Elle sera payable par avance, au domicile de *l'organisme gestionnaire*.

### ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

– Les droits d'enregistrement sont à la charge de .....

– L'inexécution de ses obligations par l'une ou l'autre des parties entraîne la résiliation immédiate de la convention.

– En cas de litige, seul le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble est compétent.

FAIT EN     EXEMPLAIRES, DONT UN POUR L'ENREGISTREMENT

A ....., le .....

# Le contrat d'entreprise de culture

Entre les soussignés :

– L'Organisme gestionnaire....., siégeant....., représenté par son Président en exercice ....., agissant en vertu d'une décision du Conseil d'administration (ou autre...), en date du ....., ci-après dénommé «le bénéficiaire» (ou le maître d'oeuvre ou d'ouvrage), d'une part, et

– Monsieur ....., né le ....., demeurant ....., en sa qualité d'exploitant agricole, ci-après dénommé «le prestataire» (ou entrepreneur), d'autre part

Est convenu ce qui suit :

## Exposé des motifs

L'organisme .....a pour objet la protection et la conservation des espaces naturels. A cette fin lui est confiée la gestion (ou «A cette fin il est propriétaire) de certains sites présentant un intérêt écologique important. Ces terrains peuvent nécessiter l'intervention de personnes étrangères à l'organisme, en vue d'y effectuer certains travaux.

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions d'exécution de ces travaux. En aucun cas le prestataire de service ne pourra revendiquer, à l'encontre du bénéficiaire, l'application du Livre VI du Code Rural relatif aux baux ruraux.

### ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DU SITE

- Département : .....
- Commune de : .....
- Cadastre :

| Section | Numéros | Lieux-dits | Contenance          | Nature |
|---------|---------|------------|---------------------|--------|
|         |         |            | chiffres et lettres |        |

### ARTICLE 2 : MODALITÉS D'EXECUTION

#### 1° Obligations du prestataire : travaux à effectuer

- l'élevage (propriété des animaux ; espèce concernée ; charges d'animaux par hectare ; dates et période de pâturage ; entretien des clôtures ...) et/ou
- la fauche (technique à utiliser ex: *aller retour à partir du centre*; dates et périodes de fauche; matériel à employer; nécessité de l'autorisation écrite du bénéficiaire; évacuation du produit de la fauche...)
- interdiction de recourir aux fertilisants (évite le concept d'amendement de la terre «vocation agricole»)
- conditions d'utilisation des produits phytosanitaires (interdiction...)
- interdiction de toute autre intervention du prestataire sans l'accord écrit du bénéficiaire (labour ; entretien des haies ; ...à préciser, développer selon les circonstances)

#### 2° Obligations du bénéficiaire

- le bénéficiaire assure la direction des travaux : la conduite de l'exploitation est du ressort du seul bénéficiaire.
- il paye le prix.
- (à développer selon les circonstances)

### ARTICLE 3 : LE PRIX

La présente prestation de service est rémunérée au Franc symbolique, payé par l'organisme après l'exécution des travaux, au domicile du prestataire.

### ARTICLE 4 : LA DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour la seule période d'exécution des travaux, telle que définie à l'article 2 1° : «travaux à exécuter» (moins d'un an afin de pouvoir marquer la discontinuité de la convention : même si le

contrat est renouvelé, il y aura toujours une période pendant laquelle l'exploitant n'aura rôle sur le site). A l'issue de cette période le prestataire ne pourra prétendre à aucun droit au renouvellement.

#### **ARTICLE 5 : LES CAUSES D'EXTINCTION DE LA CONVENTION**

- L'inexécution de ses obligations par l'une ou l'autre des parties entraîne la résiliation immédiate de la convention.
- Chacune des parties peut dénoncer la convention par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve d'un préavis de ..... mois

#### **ARTICLE 6 : LES DISPOSITIONS DIVERSES**

- En cas de litige, seul le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble est compétent.
- Toute modification de la présente convention ne peut se faire que par document écrit exprès sous forme bilatérale.

FAIT EN    PAGES ET EN    EXEMPLAIRES

A....., le.....

# Lexique

### **Acte authentique**

Écrit établi par un officier public (ex. : un notaire), notamment, dont les affirmations font foi jusqu'à inscription de faux (action judiciaire).

### **Acte sous seing privé**

Acte écrit rédigé par un particulier et comportant la signature manuscrite des parties.

### **Acte unilatéral**

Acte juridique résultant de la manifestation de volonté d'une seule personne (Ex. testament).

### **Action confessoire**

Action par laquelle on demande que soit reconnu ou protégé un droit réel de servitude.

### **Action négatoire**

Action par laquelle le demandeur soutient que son immeuble n'est pas grevé de servitude

### **Amodiation**

Bail d'un fonds de terre dont le paiement se fait à portion de fruits

### **Capacité**

On distingue deux degrés de capacité juridique. La capacité de jouissance est l'aptitude à avoir des droits et des obligations. La capacité d'exercice est le pouvoir de mettre en oeuvre ses droits et ses obligations. Dans cette deuxième catégorie, existent également différents niveaux de capacité : capacité de disposer ou d'aliéner, capacité d'administrer... Elles se définissent en fonction des actes que l'on peut accomplir :

#### Acte d'administration

Au sens large, acte ayant pour but la gestion normale d'un patrimoine, en conservant sa valeur et en le faisant fructifier

Au sens étroit, on oppose acte d'administration à acte de disposition : l'acte d'administration tend à maintenir les droits dans le patrimoine et ne peut de ce fait entraîner leur transmission.

#### Acte de disposition

Acte comportant transmission de droits pouvant avoir pour effet de diminuer la valeur du patrimoine.

### **Cas fortuit**

Au sens large, synonyme de force majeure.

Au sens étroit, impossibilité d'exécuter une obligation, en raison de causes internes (vice du matériel, par exemple)

### **Clause exorbitante du droit commun**

Stipulation insérée dans un contrat passé par l'administration ou pour son compte, et dont le caractère exorbitant du droit privé entraîne la qualification administrative du contrat. Pour certains auteurs, est "exorbitant" ce qui serait illicite dans un contrat de droit privé ; pour d'autres il s'agit seulement de ce qui est inusité dans les contrats de droit privé.

### **Congé**

Acte par lequel l'une des parties au contrat de louage manifeste à l'autre partie sa volonté de mettre fin au contrat.

### **Conservation des hypothèques**

Bureau dans lequel sont déposés tous les actes portant sur les droits réels immobiliers, ainsi que certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est directement l'objet. Le conservateur assume la garde des pièces déposées et constitue les fichiers personnels et réels. Il délivre copies ou extraits des actes publiés, ainsi que l'état des inscriptions des droits réels (hypothèques, privilèges) grevant un immeuble déterminé. Ainsi est assurée la publicité des actes relatifs aux immeubles.

### **Consumptible**

Ce dit des biens qui se consomment par le premier usage que l'on en fait. Leur utilisation provoque leur destruction (Ex : denrées)

### **Date certaine**

Date d'un titre juridique qui ne peut être contestée par les tiers, spécialement par les ayants cause à titre

particulier de l'une des parties à la convention. La date certaine résulte de l'enregistrement de l'acte, de la mention faite du titre dans un acte authentique ou encore du décès de l'une des parties.

## **Droit personnel**

Le droit personnel est le droit d'exiger d'une personne une prestation. C'est un synonyme du droit de créance. On l'oppose au droit réel.

## **Droit réel**

Droit qui porte directement sur une chose. On l'oppose au droit personnel.

Les droits réels principaux sont le droit de propriété et ses démembrements (voir ci-dessous). Le droit de propriété comporte trois prérogatives : le droit d'user de la chose, le droit d'en percevoir les fruits, le droit d'en disposer. Certains droits réels ne confèrent à leur titulaire qu'une partie de ces attributs, on les qualifie de démembrements du droit de propriété (ex. servitudes, usufruit).

Par opposition aux droits réels principaux, il existe les droits réels accessoires, liés à l'existence d'une créance dont ils garantissent le recouvrement (ex. hypothèque).

## **Force majeure**

Au sens large, tout événement imprévisible et insurmontable empêchant le débiteur d'exécuter son obligation, elle est exonératoire.

Au sens étroit, la force majeure s'oppose au cas fortuit ; elle est un événement d'origine externe, en ce sens que le fait doit être absolument étranger à la personne du débiteur (force de la nature, fait d'un tiers...)

## **Enregistrement**

Formalité fiscale obligatoire ou volontaire, consistant en l'analyse ou la mention d'un acte juridique sur un registre, donnant lieu à la perception de droits par l'État et conférant date certaine aux actes sous seings privés, qui en sont dépourvus.

## **Fruits**

Les fruits se caractérisent par leur périodicité et leur reproduction sans altération de la substance du bien. Leur mode de perception varie selon la nature des fruits :

- les fruits naturels et industriels s'acquièrent par la perception, c'est à dire que ceux qui n'ont pas été récoltés au commencement de l'usufruit appartiennent à l'usufruitier, et que réciproquement ceux qui n'ont pas été récoltés à la fin de l'usufruit appartiennent au nu-propriétaire, le tout sans indemnité.
- les fruits civils s'acquièrent « jour par jour », et appartiennent à l'usufruitier, à la proportion de la durée de son usufruit : il y a donc une répartition proportionnelle des loyers, fermages... entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, pour la période où commence et celle où finit l'usufruit.

Au contraire la perception des produits épuise progressivement le fonds : exemple, exploitation d'une carrière, d'une tourbière... La distinction n'est pas toujours aisée, et dépend parfois du mode d'exploitation du bien, exemple : arbres de haute futaie des forêts, que l'on oppose aux bois de taillis. Ces derniers sont destinés à être coupés à intervalles assez rapprochés et une fois coupés ils repoussent de leur souche, ils sont donc considérés comme des fruits. Leur exploitation revient donc à l'usufruitier (à condition qu'il respecte certaines conditions d'exploitation). Les arbres de haute futaie sont en revanche des produits : une fois coupés d'autres arbres n'en repoussent pas. Cette distinction de principe peut recevoir des aménagements : l'usufruitier peut prétendre à l'exploitation des arbres de hautes futaies quand ceux-ci sont soumis à des coupes réglées.

## **Immeuble**

Fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation. Sont également immeubles les droits qui portent sur les immeubles ainsi définis.

## **Ordre public**

Caractère des règles juridiques qui s'imposent pour des raisons de moralité ou de sécurité impérative dans les rapports sociaux. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions d'ordre public.

## **Opposabilité**

Rayonnement d'un acte ou d'un jugement à l'égard de ceux qui n'ont été ni parties ni représentés (on parle d'autorité absolue de la chose jugée quand un jugement est opposable à tous).

## **Pacte de préférence**

Convention par laquelle le propriétaire d'un bien, dans le cas où il le vendrait, le réserve au bénéficiaire du pacte, de préférence à toute autre personne, pour un prix déterminé ou déterminable.

## Produits

Voir fruits

## Publicité foncière

Technique ayant pour but de porter à la connaissance des tiers, et par la même de leur rendre opposables, certains actes juridiques portant sur des immeubles.

## Servitudes

Charge imposée à un immeuble bâti ou non bâti (le fonds servant), au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct (le fonds dominant).

### Classification des servitudes

La classification des servitudes ne présente pas d'intérêt en soi, mais peut jouer un certain rôle quant à leur régime juridique.

#### *Servitudes continues et discontinues :*

- continue : celle qui s'exerce sans qu'il soit nécessaire que le propriétaire du fonds dominant fasse des actes successifs et répétés
- discontinue : implique une intervention du propriétaire du fonds dominant.

*Servitudes apparentes et non apparentes :* la servitude apparente est celle qui s'annonce par des ouvrages extérieurs.

#### *Combinaison :*

- servitudes continues et apparentes : ex. : servitude de vue par une fenêtre.
- servitudes discontinues et apparentes : ex. : passage sur un chemin tracé.
- servitudes continues et non apparentes : ex. : ne pas bâtir
- servitudes discontinues et non apparentes : ex. : pacage

## Tacite reconduction

Renouvellement d'un contrat entre les parties à l'arrivée du terme sans qu'il soit besoin d'un écrit ou de paroles expresses, du seul fait de la poursuite ou du maintien des relations contractuelles préexistantes.

