

Outils de maîtrise foncière et modalités d'usage des Espaces Naturels Sensibles

« Actions foncières en vallée alluviale »

Blois, le 28 novembre 2017



La France, un ensemble de propriétés privées

Article 17 de la **Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789**


La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Loi 1804-01-27 promulguée le **6 février 1804** (*transposé à l'article 544 du code civil*)

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 34 de la **Constitution du 4 octobre 1958**

La loi détermine les principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales.



Dès lors, ont été mis en place les moyens de la transmettre...

Loi 1803-04-19 promulguée le **29 avril 1803** *(transposé aux articles 711, 712 du code civil)*

La propriété des biens s'acquiert par accession, incorporation ou par prescription. Elle se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

Loi 1804-01-27 promulguée le **6 février 1804** *(transposé aux articles 1582, 1593 du code civil)*

La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

Article 2227 du **Code civil** (2008)

Le droit de **propriété** est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.



...ou de la contraindre

Loi 1804-01-27 promulguée le **6 février 1804** (*transposé à l'article 545 du code civil*)

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

L'expropriation administrative pour cause d'utilité publique ne peut être légale que si elle est effectuée pour des raisons d'utilité publique. Les inconvénients nés de l'expropriation ne doivent pas être excessifs par rapport aux avantages.

Seul l'État exproprie. Les collectivités locales et autres personnes ne peuvent pas en prendre l'initiative seules. L'utilité publique qui est nécessaire doit avoir une finalité adaptée à l'objet de la loi. Elle doit établir qu'on ne peut faire autrement qu'en gelant le foncier. Après justification, ce sont des actes de l'État qui établissent la Déclaration d'Utilité Publique puis la cessibilité des parcelles concernées.

- Phase administrative ;
- Phase judiciaire.



Propriété et Maîtrise foncière

La propriété d'un bien peut être, notamment :

- en propre ;
 - en indivision (la communauté en étant une forme) ;
 - démembrée entre la détention (nue-propriété) et l'usage (usufruit) ;
- ou un mix entre ces situations (exemple : donataires en indivision avec usufruit du ou des donateurs) ;
- inscrit à un actif successoral ;
 - sociétaire (groupement foncier, sociétés d'exploitation, société civile immobilière ...) ;
 - associatif.

Un propriétaire peut ne pas avoir la maîtrise de son bien pour l'avoir dévolu à autrui. Toutefois, cette dévolution est toujours limitée dans le temps. (ex : emphytéote)



Propriété et Maîtrise foncière

La maîtrise d'un bien est la détention d'un droit réel sur ce bien.

Le droit réel est un **pouvoir juridique exercé par une personne sur une chose**. Le droit réel se distingue du droit personnel en ce qu'il n'admet pas d'intermédiaire entre la chose et la personne ; le pouvoir sur la chose est donc direct et immédiat. Ses deux attributs sont :

- le droit de suite : le titulaire peut exercer son droit sur le bien quelque soit son usage.
- le droit de préférence : le titulaire peut exclure de la chose tous ceux qui n'ont qu'un droit de créance ou qu'un droit réel postérieur.

Le propriétaire est ainsi justifié *d'user (usus), de jouir (fructus) et de disposer librement et complètement (abusus)* de son bien sans requérir la permission d'autrui.

Le droit réel est opposable à tous si toutefois celui-ci a fait l'objet d'une publicité.



Propriété et Maîtrise foncière

La maîtrise d'un bien est la détention d'un droit réel sur ce bien.

La situation du locataire est différente puisque, n'étant pas titulaire d'un droit réel, mais d'un droit personnel, il n'a la jouissance du bien loué que par l'intermédiaire du bailleur. Il s'agit d'un droit vis-à-vis d'une personne et non d'une chose.

Le **droit personnel**, ou **droit de créance** est le droit d'exiger d'une personne, le débiteur, une obligation quelconque, que détient le créancier. Ce droit permet au créancier d'exiger du débiteur l'exécution d'une obligation.

Bailleur et Preneur sont dans une relations d'obligations réciproques : le bailleur garantie au preneur une pleine et paisible jouissance du bien en contrepartie d'un juste dédommagement que s'oblige le preneur à verser au bailleur.



La maîtrise foncière : pour quoi faire ?

S'agit-il d'un but ou d'un moyen ?

En tant que maître d'ouvrage, la détention du bien est-elle un préalable aux actions qu'il s'agit d'y mettre en œuvre ?

Pourquoi détenir un bien foncier ?

- Si la détention est par elle-même le but au regard des caractéristiques du bien ;
- Si la motivation des mesures mises en œuvre porte notamment sur leur pérennité ;
- Si l'actuelle détenteur s'oppose, activement ou non, à la mise en place de mesures indispensables à la sauvegarde des caractéristiques du bien ou des biens environnants = existe-t'il une notion « d'utilité publique » ? ;
- ...



Outils de maîtrise foncière ?

NATURE DE L'OUTIL	DESCRIPTION	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
 ACQUISITION	Acte d'achat d'un terrain	<ul style="list-style-type: none">• Grande stabilité• Valeur juridique forte	<ul style="list-style-type: none">• Coût
 BAIL EMPHYTÉOTIQUE	Bail d'une durée de 18 à 99 ans en échange d'un loyer modique	<ul style="list-style-type: none">• Confère un droit réel sur le bien• Acte notarié fort et stable• Le contrat subsiste en cas de décès de l'une ou l'autre des parties	<ul style="list-style-type: none">• Paiement des charges• Frais notariés• Reconduction tacite impossible
 BAIL CIVIL	Contrat à durée libre avec tacite reconduction possible	<ul style="list-style-type: none">• Durée libre• Bail souple• Contrat stable• Encadrement juridique fort• Pacte de préférence possible	<ul style="list-style-type: none">• Durée libre mais reste temporaire• Droits du locataire insuffisants• Pour un bail supérieur à 12 ans, frais notariés à payer



Outils de maîtrise foncière ?

NATURE DE L'OUTIL	DESCRIPTION	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
 PRÊT À USAGE OU COMMODAT	Contrat par lequel quelqu'un livre une chose à l'autre pour s'en servir , à la charge du preneur de la rendre après s'en être servi / essentiellement gratuit sans durée minimale ni maximale	<ul style="list-style-type: none">• Souple• Gratuit• Le bien ne peut être repris qu'à des conditions strictes• Pacte de préférence possible	<ul style="list-style-type: none">• Maîtrise du foncier à court ou à moyen terme• Responsabilité du preneur peut être facilement engagée
 CONVENTION DE GESTION	Contrat de mise à disposition d'un bien en convenant d'une gestion définie	<ul style="list-style-type: none">• Pas de formalisme• Souple• À titre gratuit ou somme modique• Gestion convenue avec le propriétaire	<ul style="list-style-type: none">• Valeur et sécurité juridique faibles• Frais de gestion induits
 ACCORD VERBAL	Autorisation donnée par le propriétaire de façon orale	<ul style="list-style-type: none">• Grande souplesse	<ul style="list-style-type: none">• Pas de contrat écrit• Risque important de contentieux• Aucune vision dans le temps



Outils de maîtrise foncière ?

NATURE DE L'OUTIL

AUTORISATION
OU CONVENTION
**D'OCCUPATION
TEMPORAIRE**

DESCRIPTION

**Autorisation révocable
d'occupation privative
et personnelle** d'un
élément du domaine public

AVANTAGES

- Permet la gestion d'un terrain domanial
- Peut être conclue à titre gratuit

INCONVÉNIENTS

- Révocable
- Le bien doit être remis en l'état à l'issue de la date limite de l'autorisation

Source : La maîtrise foncière dans les espaces naturels - les cahiers techniques - Cen Rhône-Alpes, février 2012



Outils d'usage : Bail Rural à clauses Environnementales (BRE)

Le BRE est à privilégier si les mesures à mettre en place sont établies selon un cahier des charges techniques simple et constant sur une durée de 18 à 25 ans. Il est à éviter dans les autres configurations techniques. Son utilisation est destinée exclusivement à un exploitant agricole.

Avantages :

- Pérennité des mesures mises en places.
- Capacité à rompre le bail en cas de non-respect par le preneur des conditions techniques d'exécution.
- Facilité et simplicité du suivi technique et administratif : 1 réunion annuelle de suivi avec l'exploitant ; 1 titre de recettes pour le fermage et 1 mandat pour le versement de la compensation financière

Inconvénients :

- Mise en œuvre nécessitant au préalable de disposer de la pleine et entière jouissance des biens acquis en libérant les terres de tout occupant soit par voie amiable ou par voie d'éviction.
- Aucune possibilité d'évolution et d'adaptation du cahier des charges aux résultats de suivi engagés.



Outils d'usage : Bail Rural dit « Classique » auquel est adossé un Contrat de Prestations

L'association de ces deux actes juridiques distincts est préconisée lorsqu'il n'y a pas acquisition des biens. L'utilisation de ce montage est destinée exclusivement à un exploitant agricole.

Avantages :

- Capacité de révision des conditions techniques d'exécution des mesures.
- Ne nécessite pas de disposer de la jouissance des biens = pas d'éviction.

Inconvénients :

- Nécessite un suivi technique appuyé (1 fois/quinzaine voire plus aux principales périodes d'activité) afin d'organiser et contrôler les actions du prestataire.

A nuancer : vis-à-vis de l'avantage significatif d'absence d'éviction, le principal inconvénient de ce type de montage est que le Contrat de Prestations peut être rompu sans que cela n'ait d'incidence sur le bail.



Outils d'usage : Convention de Mise Disposition (CMD) SAFER avec cahier des charges techniques

L'intérêt de la CMD est de déroger selon les règles de l'art au statut du fermage dans la mesure où seule la SAFER dispose de la capacité légale à opérer ainsi.

Le principe est que le propriétaire met à disposition ses terres à la SAFER qui décide de l'exploitant agricole auquel elle les attribue.

Le Propriétaire ne maîtrise pas intégralement le processus de dévolution mais il reste partie prenante de la démarche de rédaction du cahier des charges techniques et du suivi permanent des conditions d'exécution.

La CMD est établie pour 6 ans, renouvelable une fois pour 6 années supérieures, soit 12 ans. L'attribution à un exploitant peut toutefois être interrompue chaque année s'il est constaté un non-respect du cahier des charges.



Outils d'usage : Convention de Mise Disposition (CMD) SAFER avec cahier des charges techniques

Avantages :

- Facilité et souplesse de mise en œuvre.
- Capacité de révision des conditions techniques d'exécution des mesures.
- Implication de la profession agricole et des instance représentative dans le processus de dévolution.
- Facilité de rupture du bail SAFER de manière annuelle qui permet de ne plus travailler avec un exploitant qui ne respecterait pas les conditions d'exécution, sans risque contentieux significatif.

Inconvénients :

- Mise en œuvre nécessitant au préalable de disposer de la pleine et entière jouissance des biens acquis en libérant les terres de tout occupant soit par voie amiable ou par voie d'éviction.
- Nécessite un suivi technique régulier afin de contrôler les actions du prestataire.
- Le cahier des charges et le coût annuel de fonctionnement sont sous le « regard » des organisations professionnels dans la mesure où elles sont représentées au comité technique SAFER qui attribue les terres à un exploitant.



Outils d'usage : Régie avec Prestations réalisées par un agriculteur

Le fonctionnement en Régie avec intervention d'agriculteurs via Prestations est à privilégier si les mesures à mettre en place sont établies selon un cahier des charges techniques complexe adaptable et évolutif dans le temps.

Avantages :

- Capacité à modifier et faire évoluer le cahier des charges afin d'optimiser la gestion de manière spécifique aux espèces impactées.
- Gestion possible dans le cadre d'un marché à bon de commande.
- Possibilité de favoriser l'attribution des Prestations à un agriculteur selon les conditions.

Inconvénients :

- Mise en œuvre nécessitant au préalable de disposer de la pleine et entière jouissance des biens acquis en libérant les terres de tout occupant soit par voie amiable ou par voie d'éviction.
- Nécessite un suivi technique permanent afin d'organiser et contrôler les actions du prestataire.



Outils d'usage : Convention pluriannuelle d'exploitation agricole et de pâturage

Article 1714 du code civil : On peut louer ou par écrit ou verbalement, sauf, en ce qui concerne les biens ruraux, application des règles particulières aux baux à ferme et à métayage.

Article L.113-2 du CRPM : L'espace pastoral est constitué par les pâturages d'utilisation extensive et saisonnière. Dans les régions où la création ou le maintien d'activités agricoles à prédominance pastorale est, en raison de la vocation générale du territoire, de nature à contribuer à la protection du milieu naturel, des sols et des paysages ainsi qu'à la sauvegarde de la vie sociale, des dispositions adaptées aux conditions particulières de ces régions sont prises pour assurer ce maintien.

Ces dispositions comportent les mesures prévues aux articles L. 113-3, L. 113-4, L. 135-1 à L. 135-11 et L. 481-1 et L. 481-2, qui sont applicables :

- 1° Dans les communes classées en zone de montagne ;
- 2° Dans les communes comprises dans les zones délimitées par l'autorité administrative après avis de la chambre d'agriculture.



Outils d'usage : Convention pluriannuelle d'exploitation agricole et de pâturage

Article L.481-1 du CRPM : Les terres situées dans les régions définies en application de l'article L. 113-2 du code rural et de la pêche maritime peuvent donner lieu pour leur exploitation :

- a) Soit à des contrats de bail conclus dans le cadre du statut des baux ruraux ;
 - b) Soit à des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage.
- Hors des zones de montagne, le représentant de l'Etat dans le département détermine, par arrêté pris après avis de la chambre d'agriculture, les espaces pour usage de pâturage extensif saisonnier.
 - L'existence d'une convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage ou d'un bail rural ne fait pas obstacle à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant, notamment, la période continue d'enneigement ou d'ouverture de la chasse, dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale ou extensive.

Outils de maîtrise foncière et modalités d'usage des Espaces Naturels Sensibles

Questions & Débat