



SEINE-MARITIME  
- LE DÉPARTEMENT -



Rencontres techniques  
**eau & nature**

Organisées par le Département 76



Une action du Plan Climat 76

# **Rencontre technique zones humides du 9 juin 2022**

## **Gestion des zones humides : cadre juridique et clés de réussite du partenariat avec un agriculteur**

### **Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides**

Ghislain Loiseau  
Juriste en droit de l'environnement  
Cabinet FIDAL

Soutien financier



# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Introduction

### ➤ Définition juridique des Zones Humides

*« on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »*

La **gestion équilibrée et durable de la ressource en eau** vise à assurer 1° La prévention des inondations et la **préservation** des écosystèmes aquatiques, des sites et **des zones humides**

### ➤ La protection des ZH est d'intérêt général

La **préservation** et la **gestion durable des zones humides [...]** sont d'intérêt général. **Les politiques** nationales, régionales et locales **d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques** tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations [...]



# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Introduction

### ➤ Typologie des ZH



On peut distinguer 12 types de zones humides :

- ✓ les prairies humides mixtes liées aux cours d'eau ;
- ✓ les zones humides des cours d'eau et bordures boisées ;
- ✓ les marais et landes humides de plaine ;
- ✓ les zones humides de montagne, collines et plateaux ;
- ✓ les marais agricoles aménagés ;
- ✓ les régions d'étangs ;
- ✓ les zones humides liées à un plan d'eau ponctuel ;
- ✓ les baies rocheuses ;
- ✓ les baies et estuaires moyens plats ;
- ✓ les grands estuaires ;
- ✓ les marais et lagunes côtiers et les marais saumâtres aménagés

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Introduction

### ➤ Principales fonctionnalités des ZH :

- ✓ fonctions hydrologiques : régulation des crues, recharge des nappes, etc. ;
- ✓ fonctions physiques et biogéochimiques : protection des sols contre les érosions, stockage du carbone, etc. ;
- ✓ fonctions écologiques/biologiques : corridors écologiques, production de biomasse.

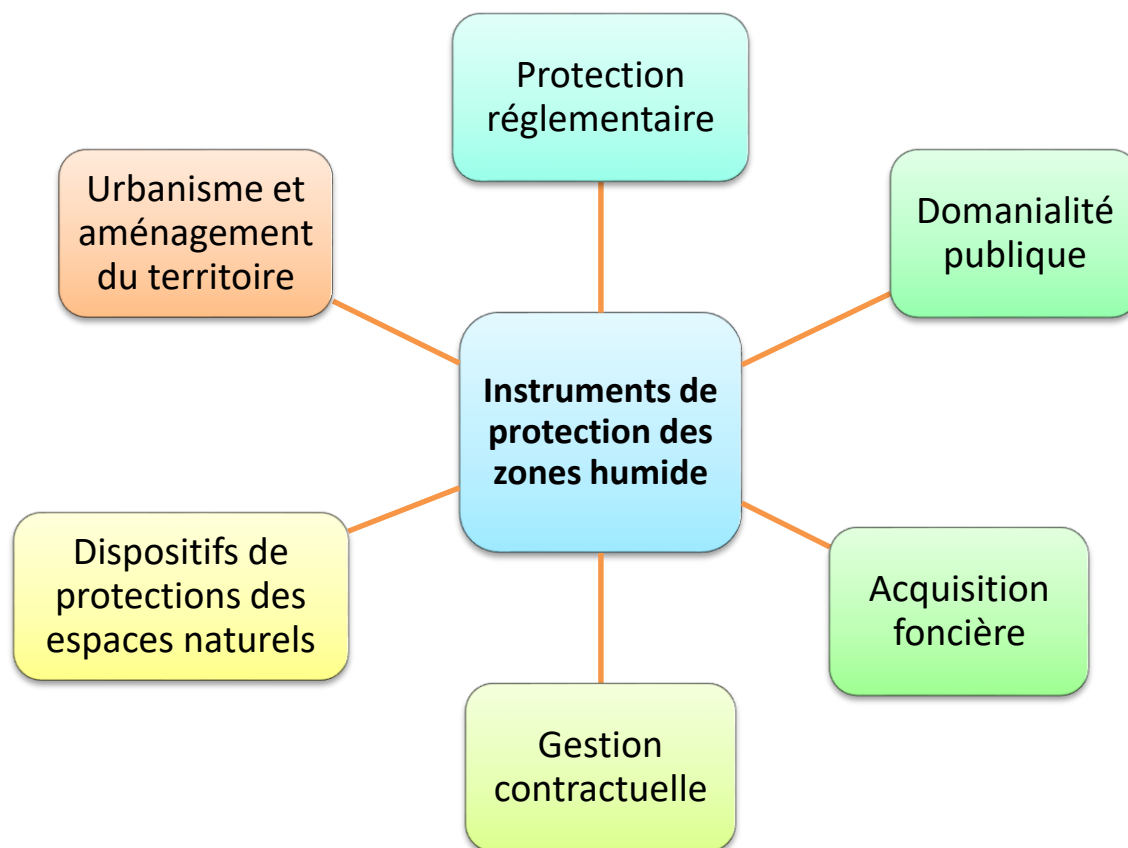
### ➤ Principaux « services écosystémiques » rendus par les ZH :

- ✓ services d'approvisionnement : agriculture, eau, etc. ;
- ✓ services de régulation : régulation du climat, épuration des eaux, etc. ;
- ✓ services socioculturels : loisirs, paysages, art, etc. ;
- ✓ services d'autoentretien ou soutien/support nécessaires à la production de tous les autres services : formation des sols, cycle nutritif, production primaire, etc.

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Introduction

- La place du contrat parmi les dispositifs de protection des zones humides :



# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

Plan :

I - Les différents outils mobilisables et leurs caractéristiques

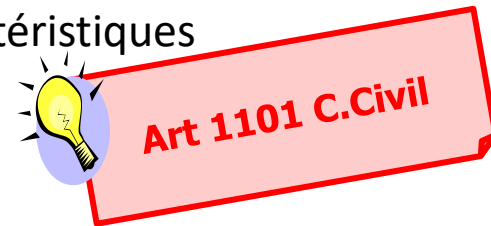
II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle

III - Illustration avec des cas pratiques et retours d'expérience

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## I - les différents outils mobilisables et leurs caractéristiques

### ➤ Définition du contrat



« Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose »

Le contrat étant un accord de volontés entre les parties.

Distinction entre contrat synallagmatique / contrat unilatéral

Les contrats sont soumis à des règles générales = droit commun des contrats (code civil)

### ➤ Distinction contrat de droit privé / contrat administratif

Un contrat est « un contrat administratif » :

- soit par détermination de la loi
- soit en application de critères jurisprudentiels :
  - présence d'une personne publique (critère organique)
  - + contenir au moins une clause exorbitante du droit commun ou avoir pour objet l'exécution d'un service public (critère matériel)

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## I - les différents outils mobilisables et leurs caractéristiques

Typologie des outils contractuels :

- Dispositifs de protection des espaces naturels / milieux utilisant la technique contractuelle aux fins de protection :
  - Contrat et chartes Natura 2000
  - Chartes des PNR
  - Contrats de milieux (contrats de rivière)
- Dispositifs contractuels de gestion
  - Le Bail rural « environnemental »
  - Les ORE
  - Les prêts d'usage ou commodats
  - Les conventions de gestion
  - AOT et Convention d'occupation



## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

### Le bail rural «à clauses environnementales » (1/9)



➤ Définition :

Un BRE est avant tout un bail rural (soumis à ce titre au statut du fermage) auquel on rajoute des clauses pour les parcelles éligibles au titre de l'art L411-27 du CRPM  
Il ne s'agit donc pas d'un contrat dont la vocation première serait la préservation de l'environnement.

**1**

➤ Champ d'application du statut du fermage :

La qualification de bail rural suppose la réunion de 4 éléments constitutifs :

- **la mise à disposition** : le bailleur doit procurer au preneur la jouissance d'un fonds agricole ;
- **à titre onéreux** : l'échange d'une contrepartie (fermage ou autre) est un élément nécessaire pour caractériser le bail rural ;
- **d'un immeuble à usage agricole** : la mise à disposition doit avoir pour objet un immeuble agricole (cela exclut donc les terrains forestiers) ;
- **En vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole** : l'activité agricole se caractérise par la maîtrise d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal (*art L311-1 définissant l'activité agricole*).

NB : L'art L411-2 liste les conventions exclues du statut de fermage !

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides



L.O.A 5 janvier 2006  
Décret 8 mars 2007  
modifiés

### Le bail rural «à clauses environnementales » (2/9)

#### ➤ Objet du BRE :

Destiné à la mise en valeur du fonds à des fins agricoles. Il ne s'agit donc pas d'un contrat dont la vocation première serait la préservation de l'environnement.

**1**

Un BRE pour objet le respect par le preneur des pratiques culturales visant la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion (cf liste de l'art L411-27 alinéa 2 CE) .

→ permettre au propriétaire d'orienter des pratiques agricoles environnementales sur ses terres et garantir à l'exploitant son statut, en lui apportant une contrepartie financière par une réduction de loyer pour le respect de ces exigences.

→ mettre le preneur à l'abri d'une résiliation du bail pour mauvaise utilisation du fonds loué

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Le bail rural «à clauses environnementales » (3/9)



1

### ➤ Le BRE est un accord de volontés :

- Il n'a pas de caractère obligatoire et ne peut jamais être imposé
- Il suppose l'accord du bailleur / du preneur sur :
  - l'insertion de clauses environnementales dans le bail rural\*
  - Sur la nature des clauses retenues
  - La localisation précise de leur mise en œuvre
- Un BRE établit des « droits personnels » → n'engage que les signataires du contrat (effet relatif du contrat)

### ➤ Contenu du BRE

- Doit comporter toutes les mentions obligatoires résultant du statut du fermage
- Certaines dispositions sont d'ordre public
- ne peut prévoir que des clauses « environnementales » limitativement énumérées (à choisir parmi la liste fixée par R411-9-11-1 CRPM)

\* le refus du preneur de voir insérer des clauses dans son bail ne constitue pas un motif de non renouvellement du bail

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Le bail rural «à clauses environnementales » (4/9)

### ➤ Types de baux concernés :

Insertion des clauses environnementales peut s'effectuer pour tous types de baux :

- baux classiques de 9 ans,
- baux à long terme (conclus pour une durée d'au moins 18 ans)
- bail cessible.

1

### ➤ A quel(s) moment(s) peut-on insérer des clauses environnementales ?

- lors de la conclusion du bail ou à l'occasion de son renouvellement
- à tout moment dans le bail par voie d'avenant, sous réserve de l'accord des deux parties sur les conditions de la modification (nature des clauses, impact éventuel sur le montant du fermage, modalités dont le bailleur s'assure du respect des clauses, etc.).

### ➤ Cette possibilité est-elle ouverte à tous les bailleurs ? Tous les terrains sont-ils éligibles ?

L'insertion de clauses environnementales dans un bail est envisageable dans trois hypothèses, en fonction du statut du bailleur et des terrains concernés.

NB : Les parcelles concernées doivent pouvoir faire l'objet d'un bail à ferme. Pour cela, l'activité exercée sur le bien doit être elle-même agricole conformément à l'article L. 311-1 du CRPM.

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Le bail rural «à clauses environnementales » (5/9)

1

Cas de recours aux clauses environnementales	maintien d'infrastructures ou de pratiques écologiques	PM de droit public ou un bailleur public par assimilation de la loi disposant d'une légitimité ou d'un intérêt particulier à agir en faveur de l'env	Situation du bien loué au sein d'un espace protégé
conditions	Statut du bailleur et localisation du terrains indifférents	<ul style="list-style-type: none"> <li>• une association agréée de protection de l'env ;</li> <li>• une PM agréée «entreprise solidaire » ;</li> <li>• une fondation reconnue d'utilité publique ;</li> <li>• un fonds de dotation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un particulier</li> <li>• Une association de protection de l'env « ordinaire »</li> </ul>
Étendue possibilité conclure un BRE	<p><u>Possibilité non restreinte :</u></p> <p>des clauses environnementales peuvent être insérées au bail dès lors qu'elles se limitent au maintien d'infrastructures ou de pratiques écologiques.</p>	<p><u>hors zones protégées</u> Tout bailleur public → peut conclure un BRE en tout point du territoire.</p> <p><u>Dans zones protégées</u> Tout bailleur public → peut conclure un BRE Dans ce cas les pratiques devront être conformes au document de gestion s'y rattachant</p>	conclure un BRE ou ajouter des clauses environnementales en cours de bail ou lors de son renouvellement <b>que si les terrains concernés font partie des espaces protégés</b> visés par l'article L. 411-27 du CRPM

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides



## Le bail rural «à clauses environnementales »(6/9)

### Liste d'espaces protégés ou à enjeu environnemental :

1

- les ZHIEP et zones humides dites « ZSGE» (articles L. 211-3 et L. 211-12 CE) ;
- les zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement et les zones de mobilité d'un cours d'eau (servitudes d'utilité publique, article L. 211-12 CE) ;
- les terrains situés dans les zones d'action du Conservatoire national de l'espace littoral et des rivages lacustres (article L. 322-1 CE) ;
- les coeurs et aires d'adhésion des parcs naturels nationaux (articles L. 331-1 et L. 331-2 CE)
- les parcs naturels régionaux (article L. 333-1 CE) ;
- les réserves naturelles nationales et régionales et périmètres de protection de ces réserves (articles L. 332-1 et L. 332-16 CE) ;
- les sites Natura 2000 (article L. 414-1 CE) ;
- les terrains visés par un arrêté préfectoral de protection de biotope (article L. 411-2 CE) ;
- les terrains inclus dans une trame verte ou bleue (articles L. 371-1 à L. 371-3 CE) ;
- les sites et monuments classés au titre du patrimoine naturel (articles L. 341-4 et L. 341-6 CE)
- les zones couvertes par un PPRNP (art L562-1 CE)
- les périmètres de protection des captages d'eau potable (art L1321-2 du CSP)
- les zones d'érosion des sols agricoles (art L114-1 du CRPM)

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Le bail rural «à clauses environnementales » (7/9)



**R411-9-11-1  
CRPM**

### ➤ Liste limitative des pratiques culturelles susceptibles d'être introduites dans le bail rural afin de protéger l'environnement

- 1° Le non-retournement des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- 3° Les modalités de récolte ;
- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- 1** 5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12° La diversification de l'assolement ;
- 13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- 14° Les techniques de travail du sol ;
- 15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- 16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

### Le bail rural «à clauses environnementales »(8/9)

- Effets juridiques spécifiques liés à la conclusion d'un BRE

**1**

Côté bailleur	Côté preneur
<p>Le montant du loyer <b>peut être minoré*</b> compte tenu des contraintes particulières d'exploitation imposées au preneur. (Art L411-11 CRPM)</p>	<p>non respect des clauses environnementales en cours de bail → <b>peut entraîner</b> une résiliation du bail à l'initiative du propriétaire (hors cas de FM) <u>sans avoir besoin de prouver existence préjudice en résultant</u> (Art L411-31 I – 3° CRPM)</p>
<p>le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturelles convenues. → les modalités d'application de cette disposition sont fixées dans le bail (ou dans son annexe dûment paraphée). (art R.411-9-11-4 du CRPM)</p>	<p>non respect des clauses environnementales en fin de bail → <b>peut justifier</b> un refus de renouvellement du bail <u>sans avoir besoin de prouver existence préjudice en résultant</u> (Art L411-53 CRPM)</p>

\* Faculté ouverte à la négociation



## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

Le bail rural «à clauses environnementales »(9/9)

Articulation entre bail rural et les ORE (art L132-3 CE in fine)

1

*Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers.*

*L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation.*

*Tout refus doit être motivé.*

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Les Obligations Réelles Environnementales (1/4 )



### ➤ Définition et objet :

Contrat conclu entre :

- Les propriétaires (*publics ou privés*) de biens immobiliers
- une collectivité publique, un établissement public ou une *personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement*

2

Objet du contrat :

→ faire naître à la charge des propriétaires, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les **obligations réelles que bon leur semble**, ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Le contrat ORE offre **la possibilité** de mettre en place des mesures en faveur de la biodiversité.

- Outil adaptable à un grand nombre de situations concrètes (protection / gestion écologique d'espaces ou de milieux ) → possibilité d'inclure des habitats naturels non couverts / protégés par la législation classique
- Outil alternatif et complémentaire à l'acquisition foncière

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## - Les Obligations Réelles Environnementales (2/4)

### ➤ Caractéristiques :

- Outil très peu encadré juridiquement
- pas intervention de l'Etat signature / suivi des ORE



### Contenu minimum du contrat :

La durée des obligations, les **engagements réciproques** et les possibilités de révision et de résiliation.

**2**

La durée prévue au contrat ne peut excéder 99 ans.

Les parties disposent d'une grande souplesse / liberté contractuelle pour fixer :

- les mesures adaptées aux enjeux environnementaux identifiés : obligations de faire, obligations de ne pas faire
- Calendrier des actions successives
- Conditions de révision et de sortie de l'accord



### Formalisme du contrat :

- Établi en la forme authentique (→ acte notarié / acte authentique administratif)
- Enregistré au service de la publicité foncière

Limite : Un contrat ORE ne peut pas être signé à propos d'un bien appartenant au domaine public (celui-ci étant inaliénable et imprescriptible)

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## - Les Obligations Réelles Environnementales (3/4 )

### ➤ Les contreparties de l'engagement du propriétaire :

→ contrepartie(s) envisageable(s) dans le contrat ORE :

une assistance technique / expertise

La réalisation de travaux par et à la charge du cocontractant non propriétaire

une indemnité financière ou en nature visant à

- compenser un manque à gagner
- « indemniser » un investissement réalisé par l'exploitant, etc.

→ contreparties prévues par la loi = Avantages fiscaux

- Contrat ORE dispensé des taxes et frais liés à l'enregistrement à la publicité foncière :
  - n'est pas passible de droit d'enregistrement (art 662 CGI),
  - ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière (art 663 CGI)
  - ne donne pas lieu non plus au paiement de la **contribution de sécurité immobilière** (art 879 du CGI).
- Possibilité pour les communes d'exonérer les propriétaires de la TFPNB



**2**

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

### - Les Obligations Réelles Environnementales (4/4 )

#### ➤ Bilan de l'utilisation des ORE au 31/12/2019 :

**2**

Objet du contrat ORE	Nombre de contrats signés	Projets de contrats ORE
ORE patrimoniales	12 contrats Durée moyenne 65 ans	
ORE utilisées à des fins de compensation	5 contrats Durée moyenne 40 ans	7 projets d'aménagement routiers → 120 promesses d'ORE + 15aine de projets d'aménagements divers

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## ➤ Comparaison du bail rural environnemental/ ORE

2

	Obligation réelle environnementale	Bail rural à clause environnementales	Contrat de prestation de services
Transmission avec le fonds	Oui	Non <sup>12</sup>	Non
Publication au service de la publicité foncière	Oui	Non, sauf si durée supérieure à 9 ans	Non
Obligation de faire	Possible <sup>13</sup>	Possible, selon liste limitative établie par décret	Possible
Obligation de ne pas faire	Possible <sup>14</sup>	Possible, selon liste limitative établie par décret	Possible
Durée	Maximum 99 ans	Au maximum : bail de carrière, mais généralement 9 ans	Définie dans le contrat (engagements perpétuels prohibés) <b>Article 1210 du code civil</b>
Possibilité de renégocier les termes	Oui, si prévu dans le contrat	Oui, si accord des deux parties	Oui, si prévu dans le contrat
Indemnisation du propriétaire	Oui, facultative	Non	Possible, mais uniquement si le propriétaire est associé au contrat
Adaptation à la compensation	Oui	Limité aux clauses prévues, difficulté pour l'engagement dans la durée	Oui, mais n'offre aucune garantie sur le long terme
Adaptation aux enjeux autres qu'agricoles	Oui	Oui	Oui

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Les prêts d'usage ou « commodat » (1/2)



### ➤ Définition et objet :

Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.

3

### ➤ Caractéristiques :

Ce prêt est essentiellement gratuit. Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée.

Objet très large de ce type de contrat → « *Tout ce qui est dans le commerce, et qui ne se consomme pas par l'usage* »

La convention peut déterminer l'usage de la parcelle et le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu.

### ➤ Utilisation en matière de ZH :

Ce prêt est souvent utilisé par des collectivités territoriales propriétaires de parcelles en zones humides.

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Les prêts d'usage ou « commodat » (2/2)

3

Obligations de l'emprunteur Articles 1880 à 1887 c.civil	obligations du prêteur Articles 1888 à 1891 c.civil
veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose prêtée.	Principe → le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu
se servir de la chose prêtée qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention	Exception → s'il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre.
Emprunteur <b>est tenu de la perte de la chose prêtée</b> s'il emploie la chose à un autre usage, ou pour un temps plus long qu'il ne le devait	Lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.
Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.	
Si, pour user de la chose, l'emprunteur a fait quelque dépense, il ne peut pas la répéter	Hypothèse dans laquelle le prêteur pourra être tenu de rembourser à l'emprunteur les dépenses extraordinaires et urgentes engagées pour la conservation de la chose



# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## Les conventions de gestion (1/2)

Juridiquement la convention de gestion **n'est pas une catégorie particulière de contrat.**

Il peut s'agir d'un contrat de droit public ou privé, d'un contrat de prestations de services, de travail ou d'un contrat soumis au statut du fermage par exemple

4

La gestion de terrains dépendant du domaine public de l'État peut être confiée par l'intermédiaire d'une convention de gestion à d'autres organismes (collectivités territoriales, établissements publics, sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, associations ou fondations reconnues d'utilité publique).

Cette convention peut :

- habilitier le gestionnaire à accorder des autorisations d'occupation ou à consentir des locations d'une durée n'excédant pas dix-huit ans ;
- autoriser le gestionnaire à encaisser directement à son profit les produits du terrain, à condition de supporter les charges correspondantes, de quelque nature qu'elles soient ;
- prévoir le versement périodique à l'État d'une partie des produits de la gestion.

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

### Les conventions de gestion (2/2)

La gestion de terrains protégés (réserves naturelles) ou acquis (conservatoire du littoral, conservatoires régionaux), fait l'objet de conventions qui confient, selon les cas, à une collectivité locale, un établissement public local, un syndicat mixte, à une SAFER ou une association la gestion et l'entretien des terrains.

- Exemples : convention entre le CELRL et le gestionnaire de l'« immeuble »

4

Une convention entre le Conservatoire et le gestionnaire prévoit l'usage à donner aux terrains, cet usage devant obligatoirement contribuer à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 322-1 du Code de l'environnement.

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

La protection des zones humides par la domanialité publique : AOT  
et Convention d'occupation

- Certaines zones humides font partie du domaine public (par détermination de la loi ou du fait de leur classement / affectation) de l'Etat, de ses EP, des collectivités territoriales.

5

- Le domaine public bénéficie d'une protection stricte :
  - Inaliénable et imprescriptible (art L3111-2 CGPPP)
  - Seules des AOT et des concessions sont possibles
    - occupation précaire et révocable
    - concessions limitées dans le temps
    - occupation soumise au paiement d'une redevance
- L'intégrité du domaine public doit être respectée sous peine de sanctions
  - Contravention de Grande Voirie
  - Obligation de réparation (DI, remise en état)
- L'utilisation du DP doit être conforme à son affectation à l'utilité publique / vocation de l'espace considéré

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

Plan :

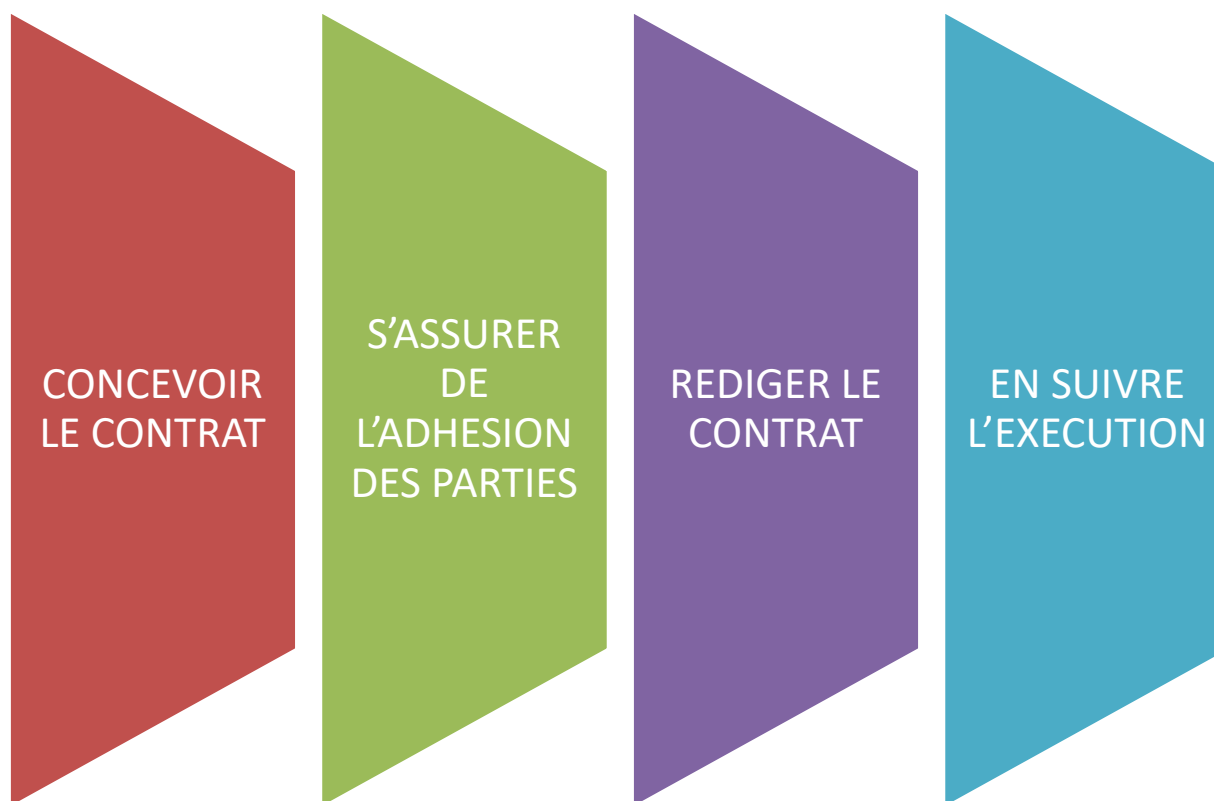
I - Les différents outils mobilisables et leurs caractéristiques

II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle

III - illustration avec des cas pratiques et retour d'expérience

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle



# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle



CONCEVOIR  
LE CONTRAT

Identifier les éléments structurant du futur contrat au regard du projet envisagé :

- ✓ Son objet
- ✓ Qui seront les cocontractants / les parties ?
- ✓ Quel(s) immeuble(s) concerné(s) ?
- ✓ Quel est son statut foncier ?
- ✓ Moyens mobilisables
- ✓ Durée envisagée
- ✓ Principales obligations /modalités
- ✓ Cadre juridique / contraintes particulières



Choix de l'outil  
contractuel à mobiliser

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle

S'ASSURER  
DE  
L'ADHESION  
DES PARTIES

Analyser la faisabilité du contrat :

- ✓ Accord des parties sur :
  - ✓ Le principe même de contracter
  - ✓ Le type de contrat proposé
  - ✓ les éléments essentiels du contrat
- ✓ « Capacité » des parties :
  - ✓ À contracter
  - ✓ À remplir leurs obligations réciproques

Attention à ce que le consentement soit libre et éclairé,  
qu'il ne soit pas entaché d'un « vice » (erreur, dol,  
violence)

Dans la mesure du possible → rechercher à parvenir à  
un équilibre contractuel !

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle



**Acte authentique  
parfois exigé**

REDIGER  
LE  
CONTRAT

- Veiller à respecter le cadre juridique applicable (attention aux « règles d'ordre public »)
- Rédiger les clauses de façon cohérente et structurée Utiliser une rédaction claire, pédagogique et compréhensible par tous :
  - utiliser les termes juridiques lorsque cela est nécessaire (mais sans excès de zèle)
  - Définir les notions techniques et juridiques délicates / renvoyer aux définitions légales ou jurisprudentielles (ex : cas de force majeure)
  - Attention au choix des mots (utiliser des termes précis, dépourvus d'ambiguïté), à la ponctuation, aux adverbes
- Essayer de penser à toutes les situations de façon pragmatique (suivi des mesures / obligations, évolution du contrat, sanctions en cas d'inexécution etc...)
- Utiliser des plans, des cartes, références cadastrales



# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle

SUIVRE  
L'EXECUTION  
DU CONTRAT

L'intérêt du contrat tient dans son exécution par les parties :

- Prévoir des clauses vous donnant le droit d'être informé de la bonne exécution du contrat / la possibilité de venir constater périodiquement que le cocontractant respecte ses engagements contractuels
- Prévoir des clauses permettant de sanctionner les manquements contractuels (sévérité de la sanction à adapter en fonction de la gravité du manquement, les circonstances etc.)
- Prévoir les mécanismes / procédure de règlement amiable et / ou juridictionnel des conflits



**Mettre en œuvre  
ces clauses**

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## II - Les conditions de réussite d'une démarche contractuelle

### Structure type d'un contrat :

- Titre du contrat
  - Détermine le type de relation entre les parties
- Dénomination des parties (+ adresse)

Attention lorsqu'il s'agit de Personnes Morales (représentant légal ayant tout pouvoirs en vert  
On mentionne aussi le cas échéant les personnes intervenant à l'acte
- Préambule :
  - Décrire la situation des cocontractants et les circonstances qui les amènent à contractualiser
  - Déclarations des parties
- Clauses du contrat :
  - Mentions légales
  - Objet du contrat
  - Obligations / engagements réciproques des parties
  - Durée du contrat
  - Fin du contrat / extinction du contrat (inexécution, sanctions, clauses résolutoires, juridiction compétente)

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

Plan :

I - les différents outils mobilisables et leurs caractéristiques

II - les conditions de réussite d'une démarche contractuelle

III - illustration avec des cas pratiques et retour d'expérience

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## ➤ Le bail rural à clauses environnementales

Contenu du BRE	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
parties	Collectivité (bailleur) Exploitante agricole / GAEC	Collectivité (bailleur) Exploitante agricole /	Collectivité (bailleur) EARL (infos à compléter) + représentation
objet	Gestion durable des parcelles xx dans le souci de préservation des ZH	Gestion durable des parcelles xx dans le souci de préservation des ZH	Préambule prévu État des lieux de prévu
Etendue des droits	Jouissance des biens désignés Clauses environnementales concernant les pratiques agricoles affectant les ZH	Jouissance des biens désignés Clauses environnementales concernant les pratiques agricoles affectant les ZH	Art 14 charges et conditions
Désignation des biens	Ref cadastrales + superficie + annexe 1 carte des biens concernés	Ref cadastrales + superficie + annexe 1 carte des biens concernés	Article 1 + plan annexe
Obligations du preneur	7 items	8 items	Article 6

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

### ➤ Le bail rural à clauses environnementales

Contenu du BRE	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
Suivi et contrôle	Prévu mais pas très précis	Prévu mais pas très précis	Art 7
durée	9 ans	9 ans	Art 8
fermage	Article 2	Article 2	Art 13
Renouvellement / Congé / résiliation	Article 4	Article 4	Art 9, 10 et 11
Anticiper les évolutions potentielles de la situation	Art 5	Art 5	
Sanctions en cas de non respect des engagements	Art 4 et 5	Art 4 et 5	Rien de prévu

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

### III - retour d'expérience sur les ORE

Rappel : selon l'art L132-3 CE

→ contenu du contrat est libre sous réserve de préciser :

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat

→ formalisme du contrat :

Contrat → Établi en la forme authentique

→ ex de finalités d'engagements en faveur de la biodiversité / fonctions écologiques :

- protéger certaines espèces de faune ou de flore sauvages repérées sur ce bien, qu'elles soient hautement patrimoniales ou plus communes ;
- conserver, en gérant ou en restaurant certains éléments de biodiversité ou supports de fonctions écologiques attachés à ce bien (haies, arbres, bosquets, plan d'eau, zones humides, nappes phréatiques, corridors écologiques,...) ;
- maintenir les constructions abritant des éléments de biodiversité (greniers, murets...) ;
- Créer une zone tampon entre une zone urbanisée et une zone naturelle à enjeux écologiques, etc.

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

### III - retour d'expérience sur les ORE

➤ Bilan de l'utilisation des ORE au 31/12/2019 :

Objet du contrat ORE	Nombre de contrats signés	Projets de contrats ORE
ORE patrimoniales	12 contrats Durée moyenne 65 ans	
ORE utilisées à des fins de compensation	5 contrats Durée moyenne 40 ans	7 projets d'aménagement routiers → 120 promesses d'ORE + 15aine de projets d'aménagements divers

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

## III - illustration avec des cas pratiques et retour d'expérience

Illustrations jurisprudentielles : → Cass 3<sup>ème</sup> civ 6 février 2020 n°18-25460

→ le premier cas de jurisprudence de résiliation d'un bail rural pour non respect des clauses environnementales

### Faits

un couple d'agriculteurs normands contestait la résiliation de leur bail signé en 2001 et qui prévoyait que les terres devaient être cultivées « dans le cadre des contraintes agro-environnementales et selon des méthodes agrobiologiques ».

Le propriétaire avait obtenu une certification bio par Ecocert pour l'ensemble de ses terres. Or, le preneur les avait toujours exploitées de façon conventionnelle. Le propriétaire avait donc dû restituer les aides reçues pour sa conversion en bio et avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour résilier le bail.

Le 15 mars 2016 Le bailleur leur a adressé une mise en demeure rappelant la clause invoquée et demandant aux fermiers de la respecter. Les preneurs n'ont pas modifié les modalités d'exploitation des parcelles.

### Procédure

Le bailleur a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux aux fins de **résiliation** du bail et d'expulsion des preneurs.

La Cour d'appel de Caen a ensuite été saisie de cette affaire et a estimé que :

- les clauses agro-environnementales présentes dans le bail n'étaient pas contraires à l'ordre public statutaire
- les preneurs contrevenaient à la clause du bail leur imposant le respect des contraintes agro-biologiques

La Cour d'appel de Caen prononce la résiliation du bail en 2018 et l'expulsion des fermiers sous astreinte.



# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

Les fermiers se sont pourvus en cassation en faisant valoir la liberté du preneur dans le choix du mode d'exploitation.

## Sens de la décision :

la Cour de Cassation a confirmé la décision de la CA de Caen

Selon les termes de la Cour de Cassation, :

- ayant retenu, à bon droit, sans procéder à une application rétroactive des dispositions de l'ordonnance du 13 juillet 2006, qu'il résulte de l'article L. 411-27 du code rural, dans sa rédaction applicable le 30 mars 2001, que le preneur s'expose à la résiliation s'il emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle a été contractuellement destinée, de sorte qu'une clause prévoyant des méthodes de culture respectueuses de l'environnement n'est pas contraire à l'ordre public statuaire, et ayant constaté que les preneurs, en méconnaissance de la nature des terres expressément dédiées aux pratiques agro-biologiques, les avaient délibérément exploitées de façon « conventionnelle », la cour d'appel en a exactement déduit que ceux-ci avaient manqué à leurs obligations d'une part,
- ayant relevé que le fonds était affecté à la production biologique, retenu que sa bonne exploitation était compromise par l'application de méthodes polluantes, contraires au classement des terres, et caractérisé le préjudice subi par le bailleur du fait des sanctions administratives engendrées par la non-conformité de ses parcelles à l'opération de conversion à l'agriculture biologique dans laquelle elles avaient été déclarées en totalité, la cour d'appel en a souverainement déduit que **la résiliation devait être prononcée**, d'autre part.

La Cour de Cassation juge également qu'aucun texte ne subordonne la résiliation fondée sur les manquements du preneur compromettant la bonne exploitation du fonds à la délivrance préalable d'une mise en demeure, de sorte que, la cour d'appel, qui a constaté que les preneurs avaient méconnu leurs obligations et en a caractérisé les conséquences, a légalement justifié sa décision.

## Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

Les fermiers se sont pourvus en cassation en faisant valoir la liberté du preneur dans le choix du mode d'exploitation.

### Portée de l'arrêt :

Selon un commentateur

*« La nouveauté de cet arrêt du 6 février 2020 tient dans le fait qu'il n'y a plus besoin de démontrer l'atteinte à la bonne exploitation du fonds et un dommage pour le bailleur. Le seul fait de violer les clauses environnementales entraîne un préjudice et suffit à résilier le bail de manière automatique »*

*Pour la Cour, le seul fait de ne pas cultiver en bio semble même constituer le dommage pour le propriétaire : « sa bonne exploitation était compromise par l'application de méthodes polluantes ».*

*« Par extension, la Cour laisse entendre qu'il y a donc bien un impact négatif des cultures conventionnelles.*

*« Les agriculteurs doivent réellement prendre en compte l'environnement lorsqu'ils signent cette clause ; ce n'est pas un accessoire, c'est une condition de validité sine qua non de leur contrat, qui doit être rigoureusement respectée »*

# Structurer une démarche contractuelle de protection des zones humides

**Merci de votre attention**

**Ghislain LOISEAU**

*Département droit de l'Environnement*

*Cabinet FIDAL*

[ghislain.loiseau@fidal.com](mailto:ghislain.loiseau@fidal.com)

*05.56.13.84.16*