



Objectifs

- Connaître les principaux contrats mobilisables pour préserver les zones humides
- Choisir le contrat le plus adapté à sa situation
- Rédiger des contrats sur-mesure, équilibrés entre les cocontractants
- Prévoir le suivi de la bonne exécution du contrat
- Prévoir des clauses pour sanctionner les manquements contractuels



Principes généraux

- Choisir un contrat adapté au projet envisagé
- S'assurer de l'adhésion des parties
- S'investir pleinement dans la rédaction du contrat
- Suivre l'exécution du contrat



Un contrat, c'est quoi ?

Définition d'un contrat par le Code Civil



« 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 est un accord de volontés entre les parties.

Les contrats sont soumis à des règles générales, c'est que l'on appelle le droit commun des contrats.

Contrat unilatéral et contrat synallagmatique

Un contrat unilatéral est un contrat qui ne fait naître des obligations qu'à la charge d'une seule des parties contractantes.

Un contrat synallagmatique est un contrat qui crée des obligations réciproques et interdépendantes à la charge des deux parties (exemples : contrat de vente, contrat de bail).

Contrat de droit administratif et contrat de droit privé

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) et contenir au moins une clause exorbitante du droit commun ou avoir pour objet l'exécution d'un service public (critère matériel).

Le contrat de droit privé est conclu, comme son nom l'indique, entre au moins deux personnes privées.



Les différents contrats mobilisables

• Le bail rural à clauses environnementales (BRE)



Il s'agit avant tout d'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 Code Rural et de la Pêche Maritime.

La qualification de bail rural suppose la réunion de quatre 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*).

Un bail rural est destiné en premier lieu 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.

Un BRE a 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 (liste de l'art L411-27 alinéa 2 Code de l'Environnement).

Liste limitative des pratiques culturales 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 ;*
- 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.*

LE BRE permet ainsi 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.

Il permet, en outre de mettre le preneur à l'abri d'une résiliation du bail pour mauvaise utilisation du fonds loué.

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

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 (le refus du preneur de voir insérer des clauses dans son bail ne constitue pas un motif de non renouvellement du bail) ;
- sur la nature des clauses retenues ;
- la localisation précise de leur mise en œuvre.

Il doit comporter toutes les mentions obligatoires résultant du statut du fermage et ne peut prévoir que des clauses « environnementales » limitativement énumérées (à choisir parmi la liste fixée par R411-9-11-1 CRPM)

L'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.

Les clauses environnementales peuvent être insérées :

- 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.).

● Les Obligations Réelles Environnementales (ORE)



Il s'agit d'un contrat conclu entre les propriétaires (*publics ou privés*) de biens immobiliers et une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

Ce contrat a pour objet de 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.

Il s'agit d'un outil adaptable à un grand nombre de situations concrètes (protection / gestion écologique d'espaces ou de milieux) avec la possibilité d'inclure des habitats naturels non couverts et protégés par la législation classique.

Il s'agit d'un outil alternatif et complémentaire à l'acquisition foncière.

Le contrat doit obligatoirement contenir à minima la durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation.

A noter, que la durée prévue au contrat ne peut excéder 99 ans.

Les parties disposent d'une grande souplesse pour fixer :

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

Ce contrat est établi en la forme authentique (acte notarié / acte authentique administratif) et est enregistré au service de la publicité foncière

• Les prêts d'usage ou commodats



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.

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

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

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

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 est tenu de la perte de la chose prêtée 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



Choisir le bon outil contractuel

Il faut identifier les éléments structurant du futur contrat au regard du projet envisagé :

- Son objet : protection, préservation, mise en valeur d'une zone humide
- Qui seront les cocontractants / les parties ?
- Quel(s) bien(s) concerné(s) ? (+ cartographie précise en annexe)
- Quel est son statut foncier (public, privé, libre ou occupé)
- Moyens mobilisables
- Durée envisagée
- Principales obligations /modalités
- Cadre juridique / contraintes particulières (ZH en Natura 2000, site classé...)



S'assurer de l'adhésion des parties

☼ Il faut 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 et à remplir leurs obligations réciproques

« *On ne peut pas accorder plus de droit que l'on en a soi-même* »

Ai-je des droits sur le bien ? Ne suis-je pas moi-même tenu par des contraintes ou par des restrictions qui limitent ou empêchent de conclure un contrat avec un tiers sur ce bien ?

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

Vigilance : le code civil sanctionne de nullité des contrats qui ont fait l'objet d'un consentement vicié

☼ Il faut veiller à parvenir dans la mesure du possible à un équilibre contractuel

Astuce : Pour rechercher l'adhésion du co-contractant (agriculteur par exemple), il faut mettre en avant différents arguments notamment la récupération de terrains. En cas de bail rural à clauses environnementales, une minoration du loyer (fermage) est possible pour inciter à la signature d'un contrat.

Il faut également expliquer au co-contractant ce qu'est une zone humide, ses fonctionnalités afin qu'il prenne la mesure de l'enjeu de préservation de ces milieux fragiles.



Points de vigilance lors de la rédaction

Il est déconseillé d'utiliser des contrats types car un contrat doit être adapté à la situation spécifique dans laquelle on se trouve.

C'est pour cela, que même si vous confiez la rédaction du contrat à un notaire, il est impératif de lui apporter les éléments techniques nécessaires.

Il faut être vigilant à respecter les règles d'ordre public sous peine d'entraîner la nullité du contrat.

Le contrat doit être compréhensible par tous. Il convient de définir les termes techniques dans le préambule du contrat et d'utiliser les termes juridiques à bon escient.