



*Centre de Recherche d'Information
et de Documentation Notariales*

- LYON -

Monsieur Daniel BRUNEL
Notaire
B.P. 334 – 139, Rue du Casino
73103 AIX-LES-BAINS

V/Réf : Ludovic VULLIERMET
FAX N° : 04.79.61.39.27.
Références à rappeler : LO/BHC/BR/



TÉLÉCOPIE

Lyon, le 1^{er} octobre 2013

Mon Cher Confrère,

Nous répondons à votre courrier du 3 septembre 2013 – adressé par télécopie – et concernant une interrogation qui vous est soumise par le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie, association loi 1901 créée par les élus du département avec des partenaires privés et publics, ayant pour objet la sauvegarde et la gestion des milieux naturels de Savoie qui présentent une richesse floristique et faunistique.

Dans le cadre de sa mission traditionnelle, ledit conservatoire négociait avec les propriétaires d'espaces naturels des « conventions d'usage » par lesquelles il se voyait confier gratuitement l'usage des biens en cause, ce qui lui permettait d'intervenir, si besoin, sur les parcelles concernées (entretien, débroussaillage ou autre...).

Aujourd'hui se dessine une évolution vers une prise en charge directe par les collectivités locales de ces interventions, le conservatoire se « contentant » - si l'on peut dire - d'apporter son expertise et ses conseils.

.../...



Plusieurs questions se posent :

- Le bail civil passé entre un organisme privé (en l'occurrence le conservatoire) est-il transposable tel quel à une collectivité publique (commune au EPCI) qui contracterait avec le propriétaire privé ?

Dans l'absolu, la réponse est affirmative. D'une façon générale, en matière de bail, lorsque la personne publique a la qualité de preneur, ce sont les règles du droit privé qui ont vocation à l'appliquer. Si un bail peut éventuellement présenter un caractère administratif lorsque le bailleur est une personne publique (à raison des sujétions particulières imposées au preneur et qui constituent autant de clauses exorbitantes du droit commun), il n'en va pas de même lorsque la personne publique a, comme au cas présent, la qualité de preneur.

Sans doute certains auteurs évoquent-ils la possible insertion de clauses exorbitantes aussi bien dans les baux à donner que dans les baux à prendre (dans ce sens, cf. not. MM. Guibal et RAPP : Contrats des collectivités locales Ed° Francis Lefèbvre 1995 § 10280).

Pour notre part, nous voyons mal, lorsque la personne publique a la qualité de preneur, comment elle pourrait imposer à son bailleur, personne privée, des sujétions particulières. Nous considérons donc qu'au cas présent, les « conventions d'usage » existant entre le conservatoire d'espaces naturels de Savoie et les propriétaires privés peuvent être transposées en l'état aux preneurs, personnes publiques, sans changer de qualification juridique.

Cela étant, on peut s'interroger – précisément - sur l'exacte qualification juridique desdites conventions, dans leur rédaction actuelle.

S'agit-il véritablement, comme pourrait le laisser supposer la référence expresse aux articles 1709 et suivants du Code civil, de contrats de bail ?

Pour notre part, nous en doutons.

L'article 1709 du Code civil dispose, rappelons-le que « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. »

Au cas présent, deux points méritent attention à la lecture de la convention : la notion de jouissance conférée par le bailleur, et la conversion du loyer en une autre obligation. Le contrat prévoit, non pas le versement d'un loyer en numéraire, mais la réalisation de travaux ; cette obligation s'analyse néanmoins en une forme de loyer. Le versement d'un « prix » prend simplement la forme d'une obligation en nature. La Cour de cassation vient de rappeler ce principe de l'existence d'un bail dès lors que l'occupation est consentie en contrepartie d'un loyer en nature qui prend la forme de travaux importants (Cass. 3ème civ. 9/4/2013 pourvoi n° 12-15.478, loyers & Copro. Juin 2013 n° 167). .../...

En revanche, le preneur à bail doit bénéficier non seulement d'une jouissance paisible, mais également d'une **jouissance exclusive**. Pour la Cour de cassation, « *en l'absence d'une libre disposition à usage exclusif...*, la convention signée entre les parties ne pouvait être qualifiée de bail » (Cass. 3^e civ. 11/01/2006 pourvoi n° 04-19.736 RL mars 2006 p 144). Au cas présent, dans la mesure où les propriétaires concédant conserveraient également la jouissance de leurs biens et la partageraient avec l'association, la qualification de bail ne saurait être retenue.

- Le prêt à usage pourrait-il dans ce cas constituer une solution ? Là encore, dans l'absolu, la réponse est affirmative.

Rappelons que le prêt à usage a pour objet de transférer la détention d'une chose à l'emprunteur pour qu'il puisse s'en servir à une fin convenue, sans devoir aucune contrepartie (articles 1875 à 1878 du Code Civil - A. Bénabent, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, éd. Montchrestien, 9^{ème} éd., n° 621). Il se caractérise par la réunion de trois éléments nécessaires à la qualification de ce contrat : une remise pour usage ; une finalité de restitution et la gratuité.

Par ailleurs, les articles 1888 et 1889 du Code civil aménagent la fin du contrat de prêt en essayant de trouver un juste équilibre entre les besoins respectifs du prêteur et de l'emprunteur. Lorsque le prêt est à durée déterminée, il prend fin au terme conventionnellement prévu. Lorsque le prêt est à durée indéterminée, le prêteur ne peut, en principe, demander la restitution de sa chose « *qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée* ». La Cour de cassation considère pour sa part que « *lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit prévisible, le prêteur est en droit d'y mettre fin à tout moment en respectant un délai de préavis raisonnable* » (Cass. 1^{ère} civ., 3 févr. 2004, Bull. civ. 2004, I, n° 34, p. 28 ; Cass. 1^{ère} civ., 10 mai 2005, Bull. civ. 2005, I, n° 204, p. 173).

Enfin, si l'on ne peut, à notre avis, envisager un renouvellement automatique, par tacite reconduction, d'un prêt à usage consenti pour une durée déterminée, rien ne s'oppose en revanche à ce que les parties à un prêt à usage conviennent, à l'arrivée du terme, d'un renouvellement dudit prêt.

Cela étant, au cas particulier, nous ne sommes pas certain que l'ensemble des éléments nécessaires à la qualification d'un prêt à usage soient réunis. Il manque selon nous la gratuité, car si le prêt est consenti dans l'intérêt de l'emprunteur (le conservatoire en l'état actuel des choses, et les collectivités locales plus tard), il n'est pas sans contrepartie pour le prêteur, qui profitera des travaux (plus ou moins importants) qui seront effectués par l'emprunteur. Aussi déconseillons-nous le recours à ce contrat.

.../...

4/4

(CONCLUSION)

En définitive, faute de pouvoir proposer d'autre type de contrat susceptible de répondre aux attentes des parties, nous serions d'avis, tout simplement, de conserver la convention existante en maintenant sa qualification de « convention d'usage » (ou, le cas échéant, en la qualifiant de « convention de mise à disposition », et en supprimant toute référence aux articles 1709 et suivants du Code civil, puisqu'aussi bien, il ne s'agit pas d'un bail, mais d'une convention « sui generis ».

Par ailleurs, il serait préférable selon nous de supprimer la stipulation d'un loyer en espèce (puisque, nous le répétons, il ne s'agit pas d'un bail et qu'en tout état de cause, ce loyer, si modique soit-il, n'est – et ne sera – pas versé). On se contentera de préciser que la contrepartie de la mise à disposition consistera dans l'entretien par la collectivité bénéficiaire des biens mis à disposition.

Restant à votre entière disposition,

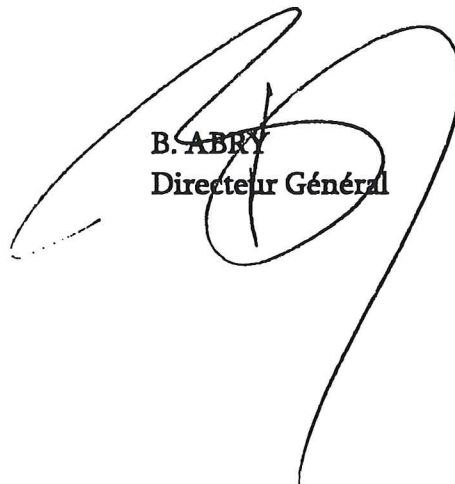
Nous vous prions d'agréer, Mon Cher Confrère, l'expression de nos sentiments dévoués.

Les rédacteurs,



Laurence ORY
Bénédicte HUMBLLOT-CATHELAND

Po le Président,



B. ABRY
Directeur Général



139, rue du Casino
B.P. 334
73103 AIX-LES-BAINS
Cedex

Téléphone : 04 79 35 01 28
Télécopie : 04 79 61 39 27

DANIEL BRUNEL

NOTAIRE

Successesseur de M^e MICHELLAND

7 pages

CRIDON

37 Boulevard des Brotteaux
FAX 04 78 24 96 71

69455 LYON CEDEX 06

AIX-LES-BAINS, le 3 septembre 2013

s réf. : Ludovic VULLIERMET
NOTAIRE ASSISTANT

s réf. : CRIDON LYON

**Nos réf pour la correspondance :
Ludovic VULLIERMET**

**QUESTION en DELAI SANS URGENCE mais
demande d'une CONSULTATION APPROFONDIE :**

**CONSULTATION COMPLEXE de DROIT DES
ESPACES NATURELS (ENVIRONNEMENT) –
DROIT RURAL et DROIT DES COLLECTIVITES
LOCALES.**

Monsieur le Directeur,

LES FAITS :

Je suis interrogé par le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie,
organisme client de l'étude qui me demande conseil :

Le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie, association loi 1901 créée par les élus du département avec des partenaires privés et publics, a pour objet la sauvegarde et la gestion des milieux naturels de Savoie qui présentent une richesse floristique et faunistique reconnue.

A ce titre il négocie avec des propriétaires l'usage de leurs terrains.

Adhérent à l'Association agréée des Professions Libérales de Savoie

Le règlement par chèque des honoraires est accepté.

Cela se traduit par des acquisitions, ou le transfert de la jouissance du propriétaire au Conservatoire.

Le Conservatoire réalise alors des opérations de restauration et d'entretien de ces terrains, par exemple du débroussaillage, de la fauche... Parfois aucune intervention n'est menée sur les parcelles : il s'agit simplement de les conserver en l'état (conservation de boisements laissés en libre évolution par exemple).

Lorsque les propriétaires ne souhaitent pas vendre leurs terrains (le Conservatoire travaille uniquement par voie amiable), le Conservatoire signe avec eux une "convention d'usage" sous seing privé d'une durée de 11 ans, mise sous le régime juridique du bail civil (*voir document d'exemple joint*). Le loyer prévu est symbolique, d'un montant évalué à 15 euros. La convention est tacitement reconductible.

Aujourd'hui se dessine une évolution vers la prise en charge directe par des collectivités locales de ce type d'interventions, le Conservatoire apportant simplement son expertise et son conseil.

LES QUESTIONS DE DROIT :

Plusieurs questions se posent au conservatoire, afin d'éclairer au mieux les collectivités locales et de ne pas les placer en situation délicate ou risquée :

- Le bail civil passé entre un organisme de droit privé (le Conservatoire) et un propriétaire privé est-il transposable tel quel à une collectivité ou un organisme public qui contractualiserait avec le propriétaire privé ?

Il s'agirait en l'occurrence de communes ou de leurs établissements publics : communautés de communes, communautés d'agglomération.



-
-
- En particulier, avec le loyer symbolique, n' y aurait-il pas un risque pour la collectivité locale de se voir réclamer par des propriétaires les montants inscrits de loyer ?

- Si ce risque existe, serait-il préférable de s'orienter sur une formule juridique prévoyant expressément la gratuité, du type prêt à usage par exemple ?

Pour notre part, il nous semblait que la formule du prêt répondait moins à l'objet recherché, à savoir l'affichage d'une gestion qui s'inscrit dans la durée, tout en laissant au propriétaire la possibilité d'un non renouvellement.

La conclusion d'un accord de prêt n'évoquerait-elle pas de facto un régime plus transitoire : le Conservatoire ou la collectivité devrait rendre le bien après s'en être servi ?

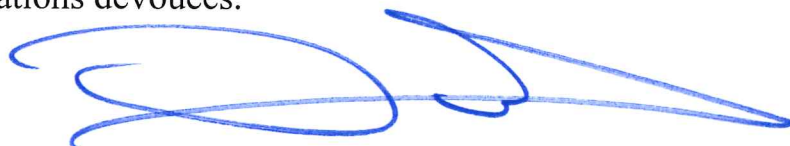
Une reconduction tacite serait-elle encore possible ?

Le propriétaire aurait-il la possibilité de reprendre son bien en cours du prêt s'il argue d'un besoin ?

- **Y aurait-il des formes juridiques autres que le bail civil ou le prêt à usage, qui soient au mieux adaptées à l'objet et au contexte décrits, à savoir rester dans une formule sous seing privé, assez souple pour ne pas rebuter les propriétaires, mais pouvant cependant autoriser la jouissance des terrains et une action dans la durée ? (ceci tant pour le Conservatoire que pour les collectivités)**

Vous remerciant par avance pour votre analyse complète à ce sujet .

Salutations dévouées.



M. Ludovic VULLIERMET

CONVENTION D'USAGE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS ci-après identifiés :

.....
ci-après dénommé(e)s "LE CONCÉDANT"

d'une part,

Le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie,
association formée sous le régime de la loi de 1901,
dont le siège social est au BOURGET-DU-LAC (73372), "Le Prieuré", BP 51
représenté par son Président, M.,
agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du
ci-après dénommé "LE CONSERVATOIRE",

d'autre part.

Le CONCÉDANT donne à titre de **convention d'usage**, conformément aux dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil, au CONSERVATOIRE, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Commune de, au lieu-dit, section cadastrée,
parcelle n°....., sur une superficie de

.....
ainsi que cet immeuble existe, avec toutes ses dépendances, et sans garantie de la contenance sus-indiquée, quelle que soit la différence avec celle réelle.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention, soumise aux dispositions de louage des choses dans le titre 8° du Code Civil, est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, notamment sous celles suivantes, que le CONSERVATOIRE s'oblige à accomplir, savoir :

État des lieux

Le CONSERVATOIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au CONCEDANT ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation ou de remise en état.

Jouissance

Le CONSERVATOIRE jouira de l'ensemble des biens suivant leur destination, "en bon père de famille" soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux.

Destination

Le CONSERVATOIRE déclare que la destination des lieux sera la suivante :

- la conservation du milieu naturel,
- la préservation d'espèces animales ou végétales.

A cet effet, il établit sur les bases d'un bilan écologique un plan de gestion pluriannuel, résumé dans une "notice de gestion", dont le CONCÉDANT atteste posséder un exemplaire et en avoir pris connaissance.

Usurpations

Le CONSERVATOIRE devra s'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements sur l'immeuble, et prévenir le CONCÉDANT immédiatement de ceux qui pourraient avoir été commis, à peine de tous dommages et intérêts.

Impôts

Les impôts fonciers concernant l'immeuble loué demeureront à la charge du CONCÉDANT, conformément à la législation en vigueur.

Modification des lieux - travaux d'amélioration

Le plan et la notice de gestion établis par le CONSERVATOIRE prévoient les mesures propres à assurer la réhabilitation et l'entretien du milieu.

Le CONSERVATOIRE pourra faire exécuter les interventions prévues par le plan et la notice de gestion par tous tiers de son choix, sans l'agrément préalable du CONCÉDANT.

Dans le respect du plan de gestion et à des fins d'entretien du milieu, il pourra, sans l'accord préalable du CONCÉDANT, procéder à un prêt à usage de l'immeuble objet des présentes.

L'opportunité d'effectuer des interventions pendant la durée que court la convention est laissée à l'appréciation du CONSERVATOIRE, dans le souci d'avoir une cohérence de gestion dépassant le cadre géographique des parcelles objet des présentes. En particulier, certaines interventions pourront être conditionnées par la maîtrise d'usage par le CONSERVATOIRE de terrains limitrophes.

En fonction des objectifs de gestion, le CONSERVATOIRE se réserve la possibilité de ne faire porter ses interventions que sur partie d'une parcelle conventionnée.

En dehors des travaux d'entretien courant, les autres interventions non prévues par le plan ou la notice de gestion ne pourront être exécutées qu'avec l'autorisation écrite du CONCÉDANT.

Fin de la convention - obligations du CONSERVATOIRE

Quelle que soit la cause de la fin de la convention, le CONSERVATOIRE devra, à la sortie, restituer les lieux loués en bon état, les améliorations restant acquises au CONCÉDANT sans indemnités de part ni d'autre.

DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie pour une durée de ONZE années entières et consécutives, à compter du

RENOUVELLEMENT

A son expiration, elle sera tacitement reconduite ou renouvelée pour une période égale à celle ci-dessus mentionnée, si le CONSERVATOIRE reste et est laissé en possession (Art. 1738).

Toutefois, le CONCÉDANT aura la faculté de s'opposer au renouvellement en vue de reprendre les biens loués. Pour ce faire, il devra notifier son intention au CONSERVATOIRE six mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

RÉSILIATION

Il ne pourra être mis fin à la présente convention avant son expiration avec l'accord des parties que si de meilleures conditions de gestion assurant la pérennité du milieu naturel peuvent être assurées par d'autres moyens que ceux définis par le plan de gestion.

EXTENSION

Aux biens ci-dessus visés pourront être ajoutés à la présente convention tous autres biens et terrains qui feront l'objet d'un avenant entre les parties susnommées.

REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée pour un montant de quinze euros converti d'un commun accord entre les parties en l'obligation pour le CONSERVATOIRE d'entretenir les biens concédés selon les conditions définies ci-dessus.

CESSION DE LA CONVENTION

Le CONSERVATOIRE ne pourra céder son droit à la présente convention en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du CONCÉDANT.

DÉCLARATIONS DIVERSES

Le CONCÉDANT déclare :

que les biens présentement loués sont libres de toute location ou occupation, et qu'aucune servitude ou prescription administrative quelle qu'elle soit n'est de nature à mettre en cause, même partiellement, la destination que le CONSERVATOIRE envisage de donner à l'immeuble.

Le CONSERVATOIRE déclare :
qu'il est une association régie par la loi et les règlements en vigueur, et qu'il entend jouir desdits biens à des fins d'intérêt général.

PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le CONCEDANT s'oblige, s'il venait à vendre l'immeuble objet de la présente convention, à notifier le prix, les charges et les conditions de ladite vente au CONSERVATOIRE, par lettre recommandée avec avis de réception deux mois à l'avance, et à préférer ce dernier à tous autres acquéreurs à prix égal.

ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile, savoir :

- En ce qui concerne le CONCÉDANT en son domicile ci-dessus visé.
- En ce qui concerne le CONSERVATOIRE en son siège social.

Fait en deux exemplaires.
Sur quatre pages.

A

Au BOURGET-DU-LAC

le

le

LE CONCÉDANT :

LE CONSERVATOIRE :

*(signature précédée de
"Bon pour accord")*

*(signature précédée de
"Bon pour accord")*

* * * Rapport de résultat de la communication (3. Sept 2013 18:21) * * *

En-tête Fax) maitre brunel

Date/Heure : 3. Sept 2013 18:20

Fich N°	Mode	Destinataire	Page	Résult	Page Non TX.
0668	TX en mémoire	0478249671	P. 7	OK	

Cause erreur

E. 1) Raccroché ou erreur ligne
E. 3) Pas de réponse
E. 5) Taille max. e-mail dépassée

E. 2) Occupé
E. 4) Pas un télécopieur



139, rue du Casino
B.P. 334
73103 AIX-LES-BAINS
Cedex
Téléphone : 04 79 35 01 28
Télécopie : 04 79 61 39 27

s réf. : Ludovic VULLIERMET
NOTAIRE ASSISTANT
s réf. : CRIDON LYON

DANIEL BRUNEL
NOTAIRE
Successeur de M^{me} MICHELLAND

7 pages

CRIDON

37 Boulevard des Brotteaux
FAX 04 78 24 96 71

69455 LYON CEDEX 06

AIX-LES-BAINS, le 3 septembre 2013

Nos réf pour la correspondance :
Ludovic VULLIERMET

QUESTION en DELAI SANS URGENCE mais
demande d'une CONSULTATION APPROFONDIE :

CONSULTATION COMPLEXE de DROIT DES
ESPACES NATURELS (ENVIRONNEMENT) -
DROIT RURAL et DROIT DES COLLECTIVITES
LOCALES.

Monsieur le Directeur,

LES FAITS :

Je suis interrogé par le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie,
organisme client de l'étude qui me demande conseil :

Le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie, association loi 1901 créée par les élus du département avec des partenaires privés et publics, a pour objet la sauvegarde et la gestion des milieux naturels de Savoie qui présentent une richesse floristique et faunistique reconnue.

A ce titre il négocie avec des propriétaires l'usage de leurs terrains.

Affilié à l'Association agréée des Professions Libérales de Savoie
Le règlement par chèques des honoraires est accepté.