



Cette fiche pratique est issue d'échanges réalisés lors de rencontres sur le thème de la maîtrise foncière organisées par le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes,

Elle est rédigée par : Christelle Janin et Agathe Notteghem (CEN Haute-Savoie), Sylvie Ries (CEN Savoie), Pascal Danneels (Fédération des CEN) et Pascal Faverot (CEN Rhône-Alpes), avec l'appui de Thierry Lejeune (notaire à Cran Gevrier - lac d'Annecy) et de divers relecteurs au sein du réseau des conservatoires.



Conception et mise en forme : CEN Rhône-Alpes
Crédits photos : © CEN Rhône-Alpes

LA CONVENTION D'USAGE

Introduction

En France, la plupart des actes de maîtrise foncière ne constituent pas des éléments notariés ; c'est le cas des baux dont la durée n'atteint pas douze ans.

La convention d'usage fait partie de cette catégorie de documents qui présente l'avantage de rester simple, souple et gratuite pour une relation facile. Elle est d'ailleurs l'outil le plus utilisé dans le réseau des conservatoires d'espaces naturels.

Elle engage une ou plusieurs personne(s). Il s'agit d'une convention personnelle, non réelle. Elle n'est donc pas liée à la parcelle, même si elle s'applique à un terrain, mais à la personne qui l'a signée.

C'est aussi un outil de maîtrise foncière qui permet parfois d'engager une relation, notamment sur des secteurs complexes, avec comme objectif d'améliorer progressivement la situation. Elle peut être un bon complément à l'acquisition sur des sites morcelés et où

certains propriétaires favorables à la démarche ne souhaitent pas vendre.

La présente fiche s'appuie sur la pratique du Conservatoire d'espaces naturels de Haute-Savoie ainsi que sur l'expérience des Conservatoires de Rhône-Alpes et de Savoie, croisée avec diverses réflexions émanant de l'ensemble du réseau national et synthétisées par la Fédération nationale.

Ces propos sont étayés par une illustration « type », proposée par le Conservatoire de Haute-Savoie, reprenant les éléments essentiels d'une convention ; des ajouts sont proposés sous la forme d'encarts ou de second niveau de lecture afin d'aller un peu plus loin sur certains sujets ou de proposer des éléments souhaitables mais pas spécialement indispensables.

Cet espace est réservé à un exemple type de convention d'usage produit par le Conservatoire d'espaces naturels Haute-Savoie.

Cette illustration a un champ d'application simple : passer avec un propriétaire un accord rédigé en termes simples et compréhensibles, attractif par sa courte durée, dans un contexte où un conservatoire veut engager des travaux de gestion. Elle définit un partenariat entre le propriétaire et le conservatoire (nommé plus loin "gestionnaire"), sans entraîner de transfert de jouissance du terrain.

En fonction de la complexité des situations, il conviendra d'enrichir cette convention, parfois même d'autres outils seront privilégiés.

Quelques principes généraux

Le terme générique : convention d'usage, convention de gestion...

Le mot « convention » seul pourrait suffire. Si le titre n'est pas un élément déterminant, il affiche clairement de quoi il s'agit et, pour cela, le terme « d'usage(s) », plus large, est préférable à celui de « gestion ».

En Rhône-Alpes, la distinction est faite sur « l'usage » de la ou des parcelle(s) dont le conservatoire reçoit tout ou partie à travers la convention alors qu'une convention « de gestion » peut ensuite être passée avec un opérateur tiers afin de cadrer son intervention dans la gestion.

Exemple : sur la Grande Pierre Bazanne, dans le Forez, une convention d'usage lie le Conservatoire Rhône-Alpes à la propriétaire pour dix ans renouvelables par tacite reconduction, alors qu'en parallèle celui-ci a signé une convention de gestion avec un éleveur qui gère par pâturage une partie des parcelles concernées.

Quelle valeur juridique ?

En droit civil, une convention est un **contrat** liant les parties signataires. A ce titre, **chacun doit respecter ses engagements**. Si quelqu'un ne respecte pas le contrat, il est possible d'entrer en négociation avec un médiateur et d'aller jusqu'aux tribunaux. La convention dispose donc d'une vraie valeur juridique (art. 1101 et 1134 du Code civil).

Gardons en tête qu'il n'est pas possible de tout prévoir dans la convention d'usage et que celle-ci garde un caractère précaire.



Évitons les termes juridiques complexes : la convention doit rester simple avec un contenu accessible. Si l'on souhaite des clauses plus complexes ou un formalisme plus important, il convient alors d'envisager d'autres types de contrats : le bail civil ou, plus proches, le prêt à usage.



Bien comprendre les limites de cet outil

Dans le cas d'une convention d'usage, le conservatoire devient bénéficiaire d'un accord d'usage total ou partiel d'un terrain qui appartient à des propriétaires privés. C'est également le cas lorsque les collectivités locales sont propriétaires avec, peut-être, un champ d'application qui admettra une plus grande réciprocité d'implication.

Malgré la modeste valeur juridique de la convention, les cas de dénonciation restent exceptionnels : en l'espace de vingt ans, aucun litige de ce type n'est souligné en Auvergne et une seule convention non reconduite pour le CEN Rhône-Alpes.

En revanche, lorsqu'un exploitant agricole est actif sur cette parcelle, le principe d'une convention tripartite n'est pas conseillé. Un litige avec l'exploitant pourrait remettre en cause la convention. Mieux vaut considérer une convention d'usage avec le propriétaire de la parcelle et une convention de gestion dissociée de la précédente (ou contrat de gestion) avec l'exploitant. D'autant plus que cela permet alors des durées différentes pour les deux types de convention.

Notons qu'en cas de bail rural avec un exploitant, une convention d'usage signée entre le conservatoire et le propriétaire ne remède pas à cause la maîtrise d'usage pleine et entière dont dispose l'exploitant. Il en est de même en cas d'existence d'un bail de chasse.

Contenu de la convention

Identifier les bonnes personnes

C'est le plus important ! La convention doit commencer par lister les personnes concernées, toutes celles qui apparaissent sur le titre de propriété, lequel mentionne le(s) vrai(s) propriétaire(s) ; le cadastre n'étant pas toujours une source fiable. Pour une réelle validité, la convention d'usage doit faire apparaître pour tous les soussignés le nom de la personne, tous les prénoms, la date et le lieu de naissance, l'adresse du domicile.

Elle peut inclure des mandats (art. 1984 et suivant du Code civil). Si cela est possible, un mandat écrit reste préférable à un mandat verbal.

En Savoie, par exemple, la convention est parfois formulée ainsi : « Mme untel agissant tant en son nom personnel qu'en tant que mandataire verbal de M. untel... »

Dans une convention, trois champs sont nécessaires et indispensables. Sans eux la convention n'a pas d'existence juridique :

- l'identification des bonnes personnes ;
- l'objet de la convention ;
- son champ d'application ;

sans oublier la date et les signatures !

Attention, une convention qui n'identifierait pas les bonnes personnes, qui oublierait de mentionner l'un des indivis ou qui s'appuierait sur la personne qui « gère » le terrain pour le compte d'autrui peut être considérée comme nulle et non-avenue.

Si le propriétaire de la parcelle change (en cas de vente), la convention devra être refaite. Notons que dans le cas où le propriétaire d'un terrain décède, l'héritier ou ayant-droit du terrain est tenu de reprendre les engagements souscrits dans la convention ; celle-ci conserve sa valeur initiale.

ENTRE LE(S) SOUSSIGNE(S) ci-après identifié(s) :

NOM prénoms
né le / / , à
résidant

ci-après dénommé(s) « le(s) propriétaire(s) » d'une part,

Gestionnaire (dénomination, raison sociale, adresse du siège, nom de son représentant, date de la délibération)

Exemple :

La commune de
sise en sa mairie adresse
représentée par son maire en exercice, Madame/Monsieur
agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du date

ci-après dénommée « la Commune » d'autre part,

Exemple

Concernant les indivisions, la majorité (au moins 2/3) des signatures suffit (cf. Réforme de l'indivision de 2006) dans ce cas de convention simple, c'est-à-dire pour des actes dits « de gestion ». Mais pour les actes dits « de mise à disposition », plus complexes, il est nécessaire de faire signer tous les indivisaires. Une personne de l'indivision peut signer pour les autres si ceux-ci ont établi à son profit une procuration, datée et signée.

En cas de nue-propriété, l'usufruitier est la seule personne qu'il convient de faire signer. Mais il peut être intéressant de faire signer également le nu-propriétaire qui à terme sera pleinement propriétaire.

En cas de succession non réglée, il est nécessaire de connaître et de faire signer les nouveaux propriétaires, même si l'acte n'est pas encore signé.

Le fait d'identifier en détail les signataires, avec les différents prénoms et la date de naissance, améliore les possibilités de vérification de la propriété sur le cadastre et facilite la consultation du fichier de la Conservation des Hypothèques.

Article 1 - Objet de la convention

L'objet de la présente convention est de définir les modalités du partenariat entre les deux co-signataires dans le but d'assurer la maîtrise d'œuvre de travaux de gestion tels que définis dans le plan de gestion du (nom du site) et notamment les conditions de mise à disposition du terrain concerné à (nom du gestionnaire) pour en assurer la réalisation.

Le préambule

Le préambule n'est pas juridiquement nécessaire. Il permet d'apporter des éléments non contractuels, contrairement à l'objet de la convention. Il va souvent décrire le contexte dans lequel se réalise cette convention (Natura 2000...). Il est parfois utilisé comme un outil de communication vis-à-vis des propriétaires. Attention de ne pas vouloir tout mettre dans ce préambule et surtout pas l'objet de la convention !

Il peut être important de décrire le site et de nommer quelques espèces protégées. En cas de litige (destruction d'espèces protégées), c'est un moyen de disposer d'arguments devant un tribunal.

Préciser l'objet de la convention (cf.art.1)

C'est un élément indispensable de la convention. L'objet est généralement exprimé en quelques lignes.

Donner le champ d'application de la convention (cf.art.2)

Cette partie essentielle doit définir les parcelles concernées par l'accord, sachant que la plupart du temps celles-ci ne sont pas bornées. S'il s'agit seulement d'une portion de parcelle, il est alors préférable d'annexer une carte qui sera signée par chacune des parties, la description n'étant pas toujours facile et suffisante.

Certaines prescriptions sont parfois exigées par le propriétaire « ... la partie en roselière mais à l'exclusion du bois ».

Dans le texte doivent alors apparaître à la fois la surface de la parcelle et la surface concernée par la gestion.

Le cas des biens non délimités (BND) est particulier : l'affichage de la surface en propriété ne suffit pas ; il faut également préciser la surface totale de la parcelle dans laquelle Mme Untel dispose d'une partie non délimitée.

Il peut être intéressant de savoir comment la parcelle est accessible, sans que ce soit nécessaire de l'écrire dans la convention.

Exemple

Article 2 - Champ d'application

La présente convention s'applique à la/aux parcelle(s) suivante(s)* sur la commune de

Lieu-dit cadastral	Section	Numéro	Surface (ha)

Carte du parcellaire

* Si la convention ne s'applique qu'à une partie de parcelle : La présente convention s'applique à la parcelle suivante sur le site, commune de, comme délimitée ci-dessous :

Lieu-dit cadastral	Section	Numéro	Surface totale (ha)	Surface concernée par la convention (ha)



Carte de la partie de parcelle concernée



Principes de gestion ou mesures de gestion (cf.art.3)

Cette partie n'est pas obligatoire.

Pour certains conservatoires, elle est utilisée pour expliquer l'existence d'un plan de gestion (ou les modalités de sa réalisation) et de donner des principes généraux de gestion. Sont parfois citées à cet endroit les principales interdictions qui s'appliquent aux signataires.

L'engagement des parties (cf.art.4)

C'est dans cette partie que sont exprimés les termes de l'échange, ce que chacun doit faire et respecter.

Référence est faite à la gestion qui sera pratiquée sachant que plus les actions de gestion sont décrites avec précision, plus la caducité d'un tel propos est remise en cause par des modifications des programmes de gestion. Il est parfois plus raisonnable de rester sur des propos génériques, surtout pour des conventions à échéance longue.

Exemple

Article 3 - Nature des travaux de gestion

Les parties s'engagent, chacune en ce qui la concerne, à ne pas entreprendre ou laisser entreprendre de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect des lieux, ainsi que l'équilibre de la zone, comme drainages, remblaiements, dépôts de toute nature, mise en culture, plantation de quelque nature que ce soit (résineux ou feuillus),...

Le propriétaire doit informer le gestionnaire de toute intervention qu'il souhaiterait faire sur le site.

Description + référence au plan de gestion (annexé ou non)

Une référence peut être faite à un document de gestion qui sera alors annexé à la convention, surtout si la durée de la convention est calée sur la planification du document de gestion. Il ne faut pas hésiter à faire un avenant à la convention en cas de modifications substantielles.

Une réserve possible peut être apportée pour préciser que le conservatoire n'est pas tenu de mettre en œuvre des travaux dans le cas où ceux-ci perdent leur sens en raison de l'absence de maîtrise d'usage des parcelles voisines.

Attention toutefois aux termes ambigus :

« Le propriétaire conserve la pleine jouissance de sa parcelle... ». Si ce terme peut rassurer, il est toutefois préférable de préciser, de prévoir une phrase sur le droit de chasse, le droit de pêche ou de récolte du bois... Il ne faut pas négliger cet apport de précisions sur des questions récurrentes, y compris le non changement apporté par la convention par rapport à la situation antérieure « Les droits de chasse restent inchangés ».

L'existence d'un bail de chasse peut rendre nécessaires certaines précisions. Ainsi, des conventions parlent de "... non fréquentation du site pendant la saison de chasse, sauf autorisation expresse du preneur du bail de chasse".

Article 4 - Engagement des parties

Selon les modalités d'intervention définies dans la notice de gestion, et en fonction du résultat du suivi de l'impact des travaux

• (Le gestionnaire) s'engage, dans la limite des financements obtenus, sans participation financière de la part du propriétaire, à réaliser, ou à faire réaliser sous sa responsabilité et par le tiers de son choix, les actions de préservation du patrimoine naturel (du site) (travaux sur végétation, suivis faune/flore).

• LE PROPRIETAIRE conserve le droit de (chasse, de pêche ou tout autre usage local traditionnel). Il met gratuitement à disposition la/les parcelle(s) (au gestionnaire) pour l'accomplissement des missions décrites ci-dessus. Il en autorise l'accès au personnel (du gestionnaire), ainsi qu'à tout tiers mandaté par (le gestionnaire). Les impôts fonciers et autres charges foncières restent à la charge du PROPRIETAIRE.

Il s'engage à se conformer aux prescriptions générales de la notice de gestion, validée par (le gestionnaire). Il atteste en avoir pris connaissance et l'accepter.

Il s'engage à prévenir (le gestionnaire) de tout fait dont il aurait pris connaissance pouvant avoir une influence directe ou indirecte sur le milieu naturel.

Les parties s'engagent, chacune en ce qui la concerne, à ne pas entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect des lieux, comme drainages, remblaiements, dépôts de toute nature, mise en culture, plantation de quelque nature que ce soit (résineux ou feuillus)...

Le cas particulier d'aménagements réalisés sur la parcelle (cf art.4bis, 4ter et 6bis)

Dans le cas d'aménagements importants d'accueil du public, plusieurs problèmes nouveaux se posent :

- l'autorisation de passage ;
- les responsabilités respectives du proprié-

taire et du conservatoire vis-à-vis des incidents potentiels ;

- l'entretien de ces aménagements, le changement du mobilier...

Il est important de préciser en cas d'investissements conséquents et non démontables que certains éléments resteront la propriété du gestionnaire lors d'une dénonciation de la convention.

Article 4bis - Autorisation de passage

Le propriétaire autorise gracieusement le passage sur la parcelle sus-citée et conformément au plan joint, des usagers du sentier de découverte (du site), balisé et que chacun peut parcourir sous sa propre responsabilité.

Article 4ter - Aménagement et entretien du sentier

- Le gestionnaire réalise, sans frais pour le propriétaire, les aménagements du sentier existant (platelage ou traitement de l'assiette du sentier), le balisage et les nouveaux supports pédagogiques du site.

(Le gestionnaire) est garant de l'entretien des aménagements et du balisage vis-à-vis des usagers auxquels l'itinéraire est destiné.

(Le gestionnaire) s'engage à recommander aux randonneurs dans ses publications descriptives de l'itinéraire, de ne pas s'écarter du chemin balisé lors de la traversée de la propriété, de ne pas y faire du feu, de n'y laisser aucun détritrus, de ne pas y camper, d'y respecter la faune et la flore, conformément à la réglementation (du site).

- Le propriétaire s'engage à respecter ces aménagements et ce balisage. Il autorise le passage de toute personne habilitée à leur entretien.

Article 6bis - Durée de la convention - Renouvellement – Dénonciation (relatif à l'autorisation de passage)

Cette autorisation de passage est donnée pour une durée de 10 ans, renouvelable par tacite reconduction et n'implique aucun droit de passage susceptible de grever le fonds d'une servitude quelconque.

Dans le cas où le propriétaire se verrait suspendre l'accès à travers la propriété, par exemple en raison de travaux forestiers ou agricoles, ou souhaiterait révoquer définitivement l'autorisation de passage, il s'engage à en prévenir (le gestionnaire) avec un délai de 6 mois de préavis, afin de permettre à ce dernier la mise en place une solution de remplacement.

La durée et le renouvellement de la convention (cf art.5 et art.6)

Il faut savoir que c'est la date du dernier signataire qui fait foi. C'est donc plutôt à cette personne de l'inscrire, sachant que l'expérience montre le besoin de bien le rappeler au signataire afin d'éviter les retours de convention signée mais non datée !

Afin de faire démarrer l'ensemble des conventions d'un site donné à la même date, il est possible, d'un accord commun, d'inscrire une date d'effet dans la convention.

Concernant la durée, ce volet est à l'appréciation des signataires. Cinq années constituent un minimum de réponse de la végétation aux actions de gestion et correspondent bien souvent à la planification du plan de gestion. Il peut être judicieux d'accorder la durée de la convention avec la durée d'éventuelles autres procédures (contrats liés à des procédures de financements, ...). Il faut également savoir

Article 5 - Modification de la convention

En fonction de l'évolution de la végétation de la parcelle, les modalités d'intervention définies à l'article 3 pourront, d'un accord commun, justifier une modification de la présente convention par un avenant.

Article 6 - Durée de la convention - Renouvellement - Dénonciation

Cette convention s'applique à partir de la date de sa signature et pour une durée de [x] années entières et consécutives.

Elle est renouvelable par tacite reconduction pour la même durée.

Toutefois, chaque partie peut la dénoncer 6 mois avant la date échéance par lettre recommandée avec accusé de réception.

qu'au-delà de 12 années pleines et consécutives, le passage par un notaire est obligatoire.

Attention toutefois au risque de proposer des durées différentes aux propriétaires de parcelles voisines : outre la gestion pratique qui en sera plus compliquée dans les années de renouvellement, ceci peut engendrer quelques réactions locales d'incompréhension.

En cas de renouvellement tacite, sa durée est considérée comme indéterminée si la convention ne précise pas clairement « ... pour une durée équivalente. » L'absence de cette précision induit donc, qu'au-delà de la durée initiale, chacun peut mettre fin à la convention quand il le souhaite (moyennant le préavis indiqué toutefois).

Quant au nombre de renouvellement, l'absence d'une inscription telle que « ... renouvelable une fois » rend la convention renouvelable autant de fois qu'on le souhaite.

Exemple



Les modalités financières (cf art.7)

Si ce paragraphe n'est pas indispensable juridiquement, l'affichage de la gratuité de l'échange évitera que l'acte puisse être requalifié de bail civil. Par ailleurs, ces précisions ne peuvent que rassurer le propriétaire et favoriser les relations humaines si ces précisions ne sont pas apportées dans le paragraphe qui décrit l'engagement du gestionnaire.

Par nature, les impôts fonciers et autres charges foncières restent à la charge du propriétaire. Par contre, il est d'usage que le gestionnaire prenne en charge les coûts liés à la mise en œuvre du plan de gestion (sauf modalités de participation du propriétaire qui devront alors être précisées dans la convention).

Dans le cas de parcelles incluses dans un site Natura 2000, il convient d'indiquer l'exonération de paiement de la TFBNB (taxe foncière sur les biens non bâtis) dont le propriétaire bénéficie dans la mesure où le gestionnaire inclut ces parcelles dans le formulaire du contrat Natura 2000.

Les modalités en termes de responsabilité

Il est motivant de rassurer le propriétaire sur le fait qu'il se trouvera déchargé de toute responsabilité mais attention à ne pas parler à la place du juge en estimant soit-même à qui reviendrait toute responsabilité.

Tout au plus, il est possible de préciser le dégagement de toute responsabilité pour le propriétaire vis-à-vis des tiers en cas d'accident survenant du fait des interventions réalisées par le gestionnaire.

En 2011 le Conservatoire Rhône-Alpes a interrogé son assureur, la MAIF. Ce dernier confirme que la garantie Responsabilité civile de son contrat aurait vocation à être mise en œuvre si un tiers venait à subir des dommages corporels et/ou matériels causés par le fait des activités du conservatoire. Il ajoute qu'aucune précision n'est à apporter dans la convention d'usage avec le propriétaire, hormis les coordonnées de l'assureur responsabilité civile.

Insérer un pacte de préférence en cas de cession du bien ?

Il peut être intéressant à insérer si le propriétaire en est d'accord avec la précision « à prix égal ». L'expérience montre que les notaires en tiennent compte, dans la mesure où ils ont connaissance de la convention, ce qui n'est pas évident si le propriétaire ne la fournit pas lui-même ou que le conservatoire n'est pas avisé de la vente. Mais il convient de bien distinguer une telle clause de préférence d'un droit de préemption, l'héritier primera toujours et il n'y aura donc pas vente, malgré la clause de préférence.

Les signatures et les « finitions »

Outre la signature en fin de convention, toutes les annexes doivent être signées et chacune des pages signée ou paraphée.

Il doit y avoir autant d'exemplaires numérotés que de parties signataires (art. 1325 du Code civil). La nullité de la convention peut être prononcée simplement s'il manque un exemplaire

pour l'un des indivisaires. Tous les signataires doivent disposer d'un exemplaire.

Faut-il ensuite enregistrer la convention ?

Réalisée sous seing privé, la convention n'a pas de date certaine et, s'il est besoin de bien affirmer la date de l'engagement, alors il est préférable de l'enregistrer. Cet acte s'effectue auprès de la Recette des impôts. Les frais d'enregistrement consistent en un droit fixe de 125 € (prix pour 2013).

Il convient dans ce cas de préciser dans la convention que le conservatoire prendra en charge ces frais.

Enfin, il convient de bien préciser le nombre de pages et d'identifier la présence ou non d'annexe à la convention afin d'éviter tout risque d'oubli ou de perte de page(s).

Le libellé « bon pour accord » ou « lu et approuvé » complétant la signature n'apporte rien à la signature et n'est d'ailleurs pas préconisé par le Code civil.

Article 7 - Modalités financières

Le propriétaire accepte de mettre la parcelle à la disposition (du gestionnaire) à titre gratuit. (Le gestionnaire) prend à sa charge les coûts des travaux de gestion réalisés dans le cadre du plan de gestion.

Les impôts fonciers et autres charges foncières restent à la charge du propriétaire.

Exemple

Fait en exemplaires originaux, sur pages.

A, le

LE(S) PROPRIETAIRE(S) :

(LE GESTIONNAIRE) :