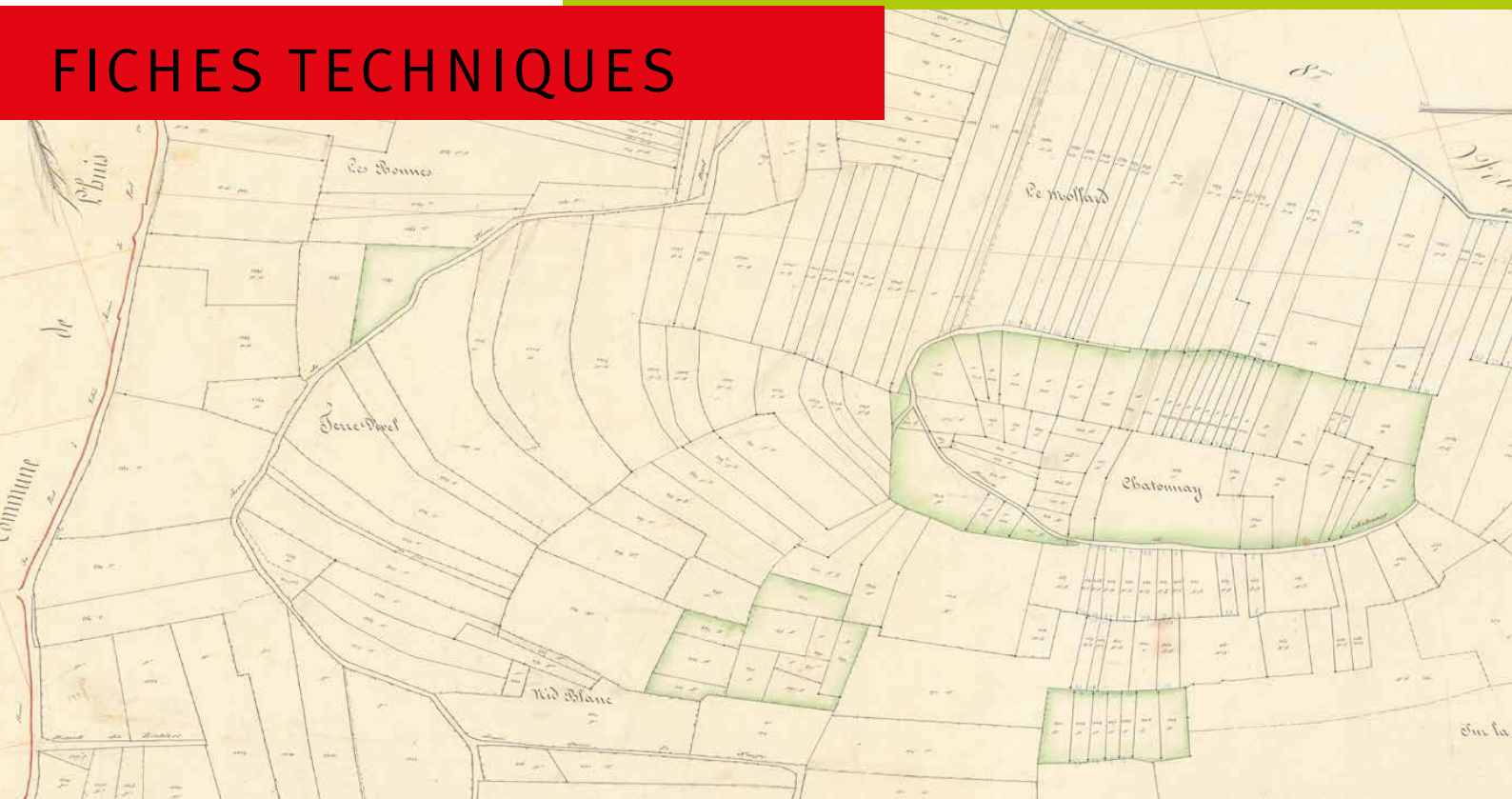




Les outils de maîtrise foncière en espaces naturels

LES BAUX

FICHES TECHNIQUES



Une réflexion a été engagée entre les Conservatoires d'espaces naturels d'Auvergne-Rhône-Alpes, avec l'accompagnement d'un notaire, sur les différents contrats de bail mobilisables dans la recherche de maîtrise foncière et d'usage. Les présentes fiches techniques sont le fruit des échanges qui ont eu lieu au cours de cette journée de travail entre Conservatoires. Elles se veulent opérationnelles et ont pour but de guider les animateurs foncier...

Plusieurs outils ont été analysés :

- le bail emphytéotique (BE) & le bail emphytéotique administratif (BEA);
- le bail civil (BC) & la convention *sui generis*;
- le bail rural à clauses environnementales (BRE) & le prêt-à-usage.

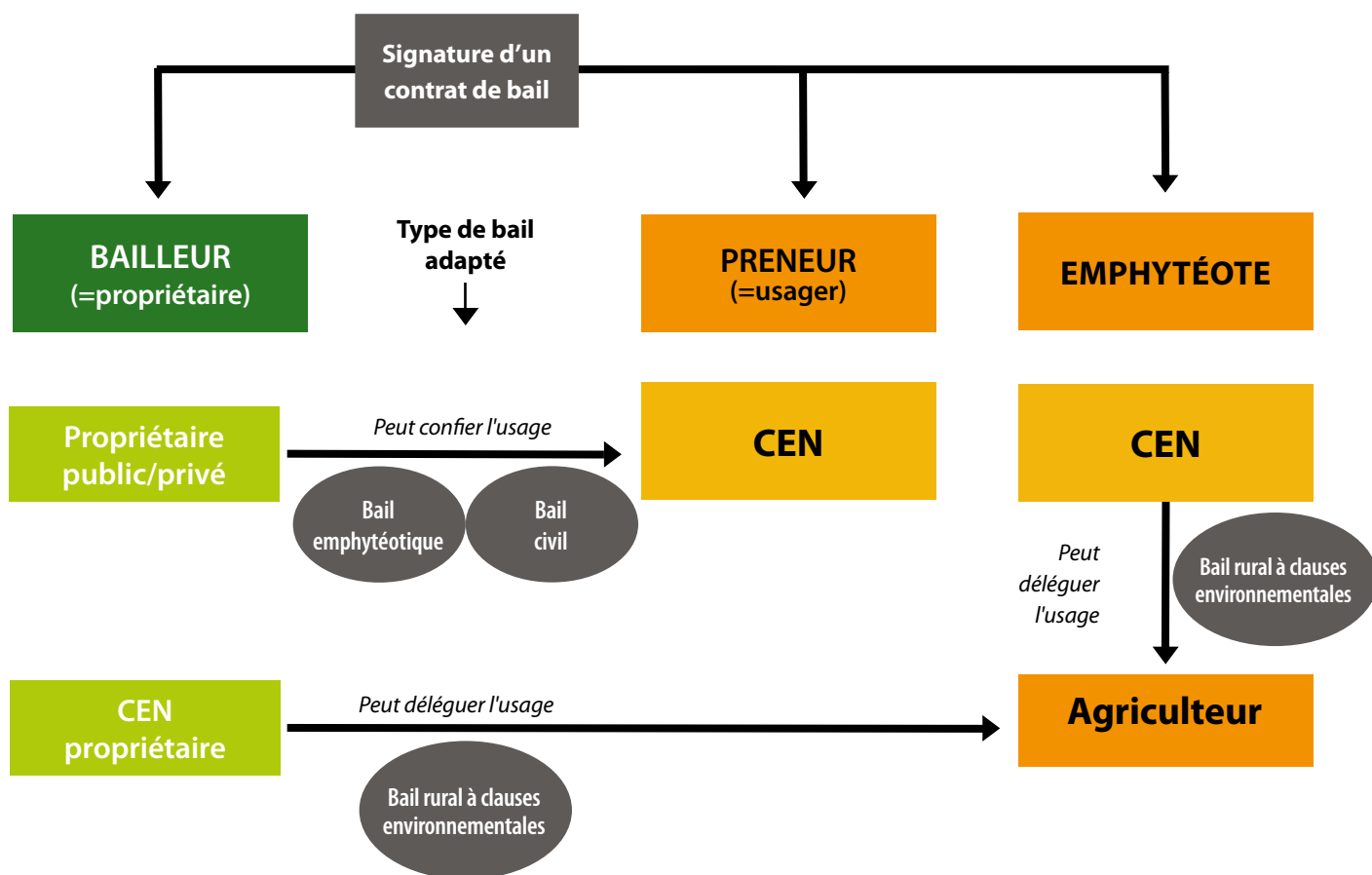
S'il est important de bien identifier le bail comme un outil d'usage fréquent, il convient aussi de définir quel type de bail est le plus approprié au besoin et d'adapter ensuite les exemples que nous présentons à chaque utilisation.

Bon usage du bail !

S'entendre sur les termes

- **Le bailleur** est :
soit le propriétaire qui transfère la jouissance ou confie l'usage de son bien à un tiers via un bail, soit l'usufruitier ou l'emphytéote qui, l'un ou l'autre, se substitue au propriétaire et délègue l'usage.
- **Le preneur... ou preneur à bail ou locataire** est :
le tiers qui bénéficie de la jouissance d'un bien en échange du versement d'un loyer.

Quel outil pour quelle situation : La clé de détermination du bail



Le contenu juridique du contrat doit correspondre à l'étiquette (= titre) : si on appelle un contrat "bail civil" mais qu'il n'en a pas les caractéristiques (loyers, etc.), il peut être remis en question. En cas de contentieux, la mention "bail civil" n'a pas de valeur, seules les clauses du contrat en ont.

Les signataires de contrats

Un contrat doit être signé par les deux parties mais en fonction du type de propriété, le nombre et le statut des signataires est variable. Attention, pour chaque contrat signé (un bail comme une convention), un exemplaire original doit être remis à chaque signataire, sous peine de nullité. Les conventions, les baux civils et les baux ruraux ne doivent pas obligatoirement être enregistrés mais cela les sécurise du point de vue de la date de début de contrat qui devient alors certaine.

Le propriétaire privé

Cas n°1 :

Un seul propriétaire

Il est le seul signataire.

Cas n°2 :

Une Propriété en indivision

La signature du bail requiert l'unanimité des indivisaires.

cf. Code civil art. 815.3 : la signature de tous les indivisaires est requise pour signer un contrat car il s'agit d'un acte de mise à disposition. L'unanimité est le principe de l'indivision.

Cas n°3 :

Un démembrement usufruit / nue-propriété

Le(s) nu-propriétaire(s) ou le(s) usufruitier(s) sont signataire(s) du bail.

En matière de baux commerciaux ou ruraux, l'usufruitier n'a pas de prérogative pour signer : seuls les nus-propriétaires peuvent signer. Tous les baux qui donnent des droits réels ne peuvent pas être signés par l'usufruitier.

Pour tous les autres baux : l'usufruitier peut signer à la place du propriétaire. S'il décède en cours de contrat, celui-ci se perpétue et est opposable au nu-propriétaire jusqu'à la fin de la période en cours (le renouvellement peut être l'occasion pour le nu-propriétaire de faire cesser le bail).

Faire signer le nu-propriétaire est néanmoins une précaution.

Cas n°4 :

La propriété d'une société (Groupement Foncier Agricole, Société Civile Immobilière, etc.)

Le gérant peut signer pour tout le monde.

Groupement Foncier Agricole, Société Civile Immobilière, etc.

Cas n°5 :

Une emphytéose

Le signataire est l'emphytéote.

L'emphytéote peut signer un bail à la place du propriétaire, dans la mesure où le statut de l'emphytéose lui donne des droits réels sur la parcelle.

Le propriétaire public : une collectivité (commune, EPCI, Département)

Le signataire doit être le représentant « légal » de la collectivité (le maire, le président de la communauté de commune ou du Conseil départemental)

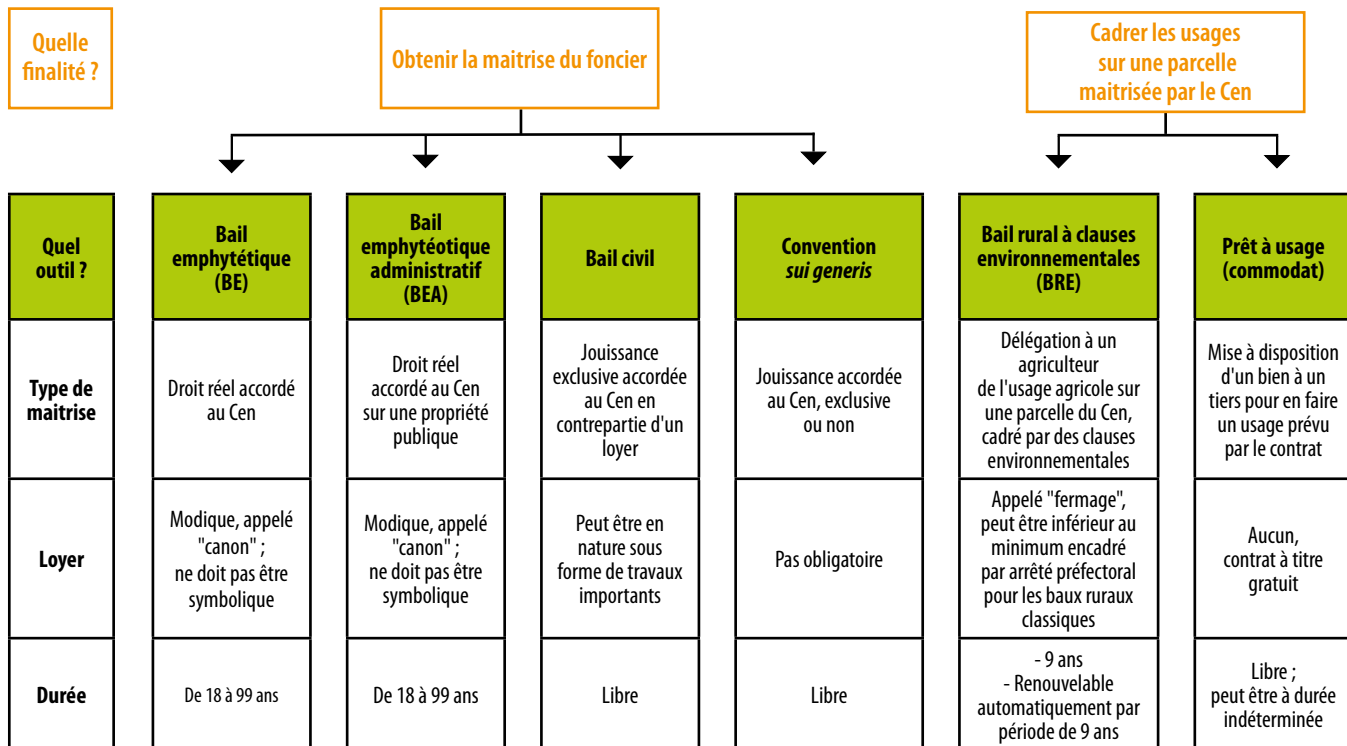
Pour entériner le contrat, la collectivité doit fournir une délibération « motivée » (pour répondre à une demande croissante des tribunaux dans le cadre de plusieurs jurisprudences) : détail des enjeux, projet de gestion, intérêt de confier les parcelles au Cen, etc.

À noter que pour que le bail puisse être légalement valable, il n'est pas nécessaire d'attendre la fin du délai de recours du contrôle de légalité auquel la collectivité est soumise (transmission de la délibération relative au bail à la préfecture), il suffit d'être en mesure de prouver que la délibération a bien été transmise à la préfecture.

CEN propriétaire

Le signataire sera son président.e ou la personne bénéficiant d'une délégation de pouvoir

Le Président n'a pas une délégation générale de signature pour les actes enregistrés à la publicité foncière (vente et bail emphytéotique particulièrement) : il doit avoir un pouvoir spécial, c'est-à-dire qu'une délibération doit lui donner mandat de signature soit pour l'acte en question, soit pour le site concerné (ce n'est pas possible par territoire).



• Bail emphytéotique (BE)

Remarques :

Souvent utilisé avec des propriétaires publiques, comme les Communes.

Avantages :

- Jouissance exclusive ;
- Longue durée ;
- Droit réel ;
- Loyer modique.

Inconvénients :

- Paiement des charges ;
- Acte notarié ;
- Reconduction tacite impossible.

• Bail emphytéotique administratif (BEA)

Remarques :

Peut être utilisé que sur le domaine privé et sur le domaine public des personnes publiques.

Avantages :

- Idem bail emphytéotique classique ;
- Acte administratif donc frais d'acte réduits.

Inconvénients :

Doute sur la validité du BEA pour des opérations de préservation, restauration, gestion... du patrimoine naturel.

• Bail civil

Remarques :

A mobiliser lorsque le propriétaire (public ou privé) souhaite le paiement d'un loyer.

Avantages :

- Jouissance exclusive ;
- Loyer peut être en nature.

Inconvénients :

Si loyer en nature (travaux), pas adapté si pas d'intervention conséquente sur la parcelle.

• Convention *sui generis*

Remarques :

La convention ne permet pas de déroger aux règles d'ordre public, sous risque de requalification du contrat.

Avantages :

- Adaptable, souple, et gratuit.

Inconvénients :

Sauf mention explicite, pas de jouissance exclusive.

• Bail rural à clauses environnementales (BRE)

Remarques :

A mobiliser lorsque la gestion par un agriculteur est la plus pertinente (fauche, pâturage...).

Avantages :

Gestion pérennisée par l'usage agricole, pratiques agricoles cadrées.

Inconvénients :

Statut du fermage, très protecteur pour l'exploitant.

• Prêt à usage (commodat)

Remarques :

Utile lorsque le Cen ne souhaite pas être contraint par le statut des baux ruraux sur une parcelle confiée à un agriculteur.

Avantages :

- Peut constituer une première étape avant de signer un BRE ;
- Adapté pour des travaux d'entretien ;
- Echappe au statut du fermage.

Inconvénients :

- Pas de renouvellement tacite ;
- Pas adapté en cas de travaux conséquents à la charge du preneur ;
- Risque de requalification en bail rural par le juge.

Textes de référence

Bail emphytéotique

Code rural et de la pêche maritime art. L.451-1 à 13

Bail emphytéotique administratif (BEA)

Code général des collectivités territoriales : art. L. 1311-2 à L. 1311-4

Bail civil

Code civil art. 1713 à 1778

Convention *sui generis*

Aucun (contrat *sui generis* = "de son propre genre").
Liberté contractuelle : art. 1101 et suivant code civil

Bail rural à clauses environnementales (BRE)

Code rural et de la pêche maritime art. L.411-27 ; art. R.411-9-11-1 à R.411-9-11-4

Prêt à usage (commodat)

Code civil art. 1875 à 1891

Pour en savoir plus :

Contactez le référent foncier de votre CEN