

## Maitrise d'usage



### La convention de gestion

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.

La convention de gestion **n'est pas une catégorie particulière en droit**. 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.

### Prêt à usage ou commodat

Le prêt à usage ou commodat permet à un propriétaire de mettre gratuitement un bien à la disposition d'un tiers pour s'en servir ; à la charge pour ce dernier de le restituer après s'en être servi. 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. (**Art. 1875 à 1891** du Code civil)

### Baux ruraux à clauses environnementales

Les baux ruraux à clauses environnementales ou baux environnementaux constituent une forme de bail visant à valoriser des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement.

Les clauses pouvant être incluses dans les baux ruraux portent notamment sur les pratiques culturales suivantes :

- la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- la mise en défense de parcelles ou de parties de parcelle ;
- l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement ;
- les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets.

Le non-respect des clauses définies dans les baux environnementaux peut justifier un refus de renouvellement ou la résiliation du bail à l'initiative du bailleur.

### **Le bailleur**

Les bailleurs concernés sont tout d'abord les personnes morales de droit public (collectivités territoriales, certains établissements publics gestionnaires d'espaces) et les associations agréées de protection de l'environnement, les personnes morales agréées comme entreprises solidaires, les fondations reconnues d'utilité publique ou les fonds de dotation **dès lors qu'ils sont propriétaires** (Art. **L. 411-27**, al.4, C.rural).

**Tous les terrains soumis au statut des baux ruraux**, loués par ces personnes, peuvent relever de ce contrat. Les forêts et tous les terrains présentant, certes, un intérêt écologique, mais qui ne sont pas soumis au statut du fermage, sont exclus.

Pour tous les autres bailleurs (propriétaires privés), seules sont concernées les parcelles visées par l'article **L. 411-27** al. 4 du Code rural, mentionnées au titre du Code de l'environnement dans **les espaces mentionnés aux articles L. 211-3, L. 211-12, L. 322-1, L. 331-1, L. 332-1, L. 332-16, L. 341-4 à L. 341-6, L. 411-2, L. 414-1 et L. 562-1** du Code de l'Environnement, à l'article **L. 1321-2** du Code de la Santé publique et à l'article **L. 114-1** du Code rural, ayant fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document : parcs nationaux, parcs naturels régionaux, réserves naturelles classées (y compris leurs périmètres de protection), sites naturels classés, sites Natura 2000, terrains riverains d'un cours d'eau ou d'une dérivation ou situés dans leur bassin versant ou dans une zone estuaire soumis à des servitudes d'utilité publique, zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles, périmètres de protection des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, zones d'érosion, etc.).

### **Le preneur**

C'est un **agriculteur exploitant** qui bénéficie du statut du fermage. Ses obligations relatives à l'utilisation du fonds pris à bail sont régies par les dispositions des articles **1766** et **1767** du Code civil et par le Code rural.

S'agissant du prix du bail, l'article **L. 411-11** du Code rural prévoit que les minima du barème arrêté par le préfet ne s'appliqueront pas au loyer lorsque le bail comportera des clauses environnementales. Ceci devrait permettre de faire varier à la baisse le prix du loyer de ce contrat au titre de la compensation des charges reposant sur le preneur. Actuellement, ce loyer a baissé de 20 à 30 % environ sur les baux signés (mais leur nombre est encore insuffisant pour être concluant).