

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Des outils fonciers au service des espaces naturels »

Introduction



Le foncier au cœur de la préservation de la biodiversité

Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne

Estelle LAURENT, Chargée de missions transversales

Conservatoire d'espaces naturels de Franche-Comté

Marie GEFFARD, Chargée de projets fonciers

Le Foncier...

- outil de préservation sur le plus ou moins long terme contre l'artificialisation des sols
- outil de promotion et de développement d'usages du sol compatibles avec le fonctionnement des écosystèmes locaux
- outil préalable à la restauration ou gestion de milieux
- outil d'implication citoyenne dans la préservation du patrimoine naturel
- outil d'ancrage territorial des actions de préservation et gestion des espaces naturels

**Vous êtes propriétaire
d'un milieu naturel ?**

Devenez acteur de sa préservation !

La biodiversité de votre
terrain est précieuse

PROTÉGEONS-LA !



1 – La multiplicité d'acteurs du foncier

Un grand nombre d'acteurs ! Autant d'acteurs que d'usages!

- SAFER, EPF...
- Conservatoire du littoral, Départements, collectivités, Etat
- CEN, associations de protection de l'environnement
- Agences de l'eau, Régions....



Notaires



Collectivités
locales



Conservatoire
du littoral

Régions

Conseils départementaux



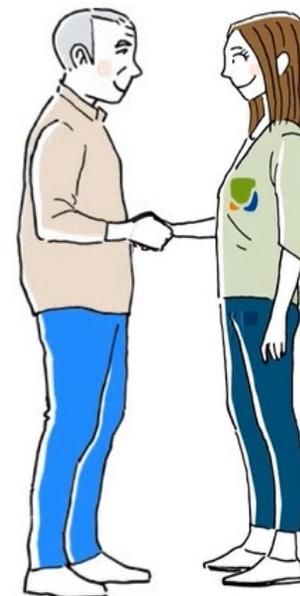
9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Des outils fonciers au service des espaces naturels »

Introduction



2 - Concertation et partenariats :

- Juste mobilisation des outils fonciers
- Ancrage territorial des projets fonciers
- Mobiliser/mutualiser les compétences et les forces



3 – Les outils juridiques mobilisables

Les outils mobilisés et mobilisables varient selon que l'on souhaite acquérir la propriété ou réguler les usages.

a – Objectif recherché: Maîtriser le foncier

- Acquisition amiable, donation, legs
- Prémption, déclaration d'utilité publique, biens sans maître

b – Objectif recherché : Maîtriser les usages

- Prêts à usages, Conventions d'usufruit
- Baux civils, emphytéotiques
- Conventions *sui generis*
- Obligations réelles environnementales
- Accord verbal....

Une multitude de **contrats**
mobilisables !

3 – Les outils mobilisables

Éléments de définition

- Contrat : **accord de volonté** entre deux ou plusieurs personnes et faisant naître des obligations entre elles (*art.1101 Code civil*)
- Minimum 2 personnes : obligations **récioproques**
- "contrat" et "convention" synonymes
- Oral ou écrit
- Principe de la **liberté contractuelle** : on est libre de contracter ou non, avec qui on veut et en définissant les obligations librement consenties entre les parties



Attention : ceci reste vrai dans la limite du respect des textes législatifs qui définissent des règles de forme, procédure et contenu pour certains contrats (ex : ORE, Bail emphytéotique...) ou situations (ex : en agriculture notamment)

3 – Les outils mobilisables

Nature de l'outil	Description	Avantages	Inconvénients
Bail emphytéotique	Bail d'une durée de 18 à 99 ans en échange d'un loyer modique.	Confère un droit réel sur le bien / acte notarié fort et stable / le contrat subsiste en cas de décès de l'une ou l'autre des parties	Paiement des charges / frais notariés / reconduction tacite impossible
Bail civil	Contrat par lequel une personne met à disposition un bien en contrepartie du paiement d'un loyer	Durée libre / bail souple / contrat stable / encadrement juridique fort / pacte de préférence possible	Durée libre mais reste temporaire / droits du locataire insuffisants / si bail supérieur à 12 ans, il faut payer les frais notariés

Diapositive 25

e1

elaurent; 04/12/2019

3 – Les outils mobilisables

Nature de l'outil	Description	Avantages	Inconvénients
Prêt à usage ou commodat	Contrat par lequel un propriétaire met à disposition gratuitement un terrain à un emprunteur pour qu'il s'en serve, à la charge du preneur de le rendre après s'en être servi	Souple / gratuit / le bien ne peut être repris qu'à des conditions strictes / pacte de préférence possible / sans durée minimale ni maximale.	Maîtrise du foncier à court ou moyen terme / responsabilité du preneur peut être facilement engagée
Convention d'usage ou de gestion	Contrat de mise à disposition d'un bien en convenant d'une gestion	Pas de formalisme / souple / à titre gratuit ou somme modique / gestion convenue avec le propriétaire	Valeur et sécurité juridique faibles / frais de gestion induits / Non pérenne

3 – Les outils mobilisables

Nature de l'outil	Description	Avantages	Inconvénients
Accord oral	Autorisation donnée par le propriétaire de façon orale	Grande souplesse	Pas de contrat écrit / pas de preuve juridique / aucune vision dans le temps
Obligations réelles environnementales	Contrat par lequel une obligation de faire ou de ne pas faire est attachée au bien et le suis en cas de cession.	Longue durée / Reste effective en cas de cession du terrain	Obligation de l'accord écrit de l'exploitant déjà en place / frais notariés

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Des outils fonciers au service des espaces naturels »

Introduction



Merci de votre attention.

Contacts :

Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne

Estelle LAURENT, Chargée de missions transversales

03.80.79.25.99

estelle.laurent@cen-bourgogne.fr

Conservatoire d'espaces naturels de Franche-Comté

Marie GEFFARD, Chargée de projets fonciers

03.81.53.97.80

marie.geffard@cen-franche-comte.org