



Webinaire du Réseau GEN

Le B.A BA du Foncier

Intervenante : Clémence BOISSELIER CEN Occitanie



- N'hésitez pas à utiliser le tchat ou lever la main pour interagir
- N'hésitez pas à garder votre caméra allumée, ça permet de mettre un visage sur un nom c'est plus sympa
- Le webinaire est enregistré, et sera mis en ligne sur le site de l'ARB, de même que les supports de présentation



Le B.A-BA du foncier

Présentation du 1^{er} décembre 2022

Clémence Boisselier

CEN Occitanie



Sommaire

INTRODUCTION : Qu'est-ce que le foncier, pourquoi la maîtrise foncière?

- **Droit de propriété**
 - Quelques références historiques
 - Les fondamentaux
 - Les limites au droit de propriété
 - Les particularités
 - Le cadastre
 - Le notaire
 - Le prix du foncier
 - Le bornage
- **Les modalités d'intervention de la maîtrise foncière**
 - Les acteurs du foncier (SAFER, CD, CdL, CEN, AE).
 - Comment choisir le bon contrat?
 - Les outils de la maîtrise foncière et d'usage (Focus sur le BE, le BRE et l'ORE)



INTRODUCTION : QU'EST-CE QUE LE FONCIER?

Le foncier se définit comme ce qui est relatif à un fond de terre :

- à sa propriété,
- à son exploitation
- à son imposition.



INTRODUCTION : POURQUOI LA MAITRISE FONCIERE ?

La maîtrise foncière - par acquisition ou contractualisation - est un **pilier de la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.**

Elle complète efficacement les éventuelles mesures de protection réglementaires et favorise un **engagement à long terme en matière de restauration et d'entretien des espaces.**

- La maîtrise foncière et d'usage donne une **légitimité pour intervenir dans la gestion** d'une parcelle.
- Elle permet de **maitriser les usages et gérer la fréquentation** (droit de chasse, d'exploitation agricole, forestière, piscicole etc).
- Garantir la pérennité des mesures compensatoires



INTRODUCTION : MAITRISE FONCIERE ET D'USAGE

	Maîtrise foncière	Maîtrise d'usage
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Solution + pérenne préserver biodiversité • Fiable pour mettre en œuvre gestion • Pas de risque contentieux proprios 	<ul style="list-style-type: none"> • Solution + rapide pour mettre en œuvre gestion • Peu couteux voire gratuit • Souplesse des clauses permettent bonne mise en œuvre avec proprios • Meilleure intégration territoriale (partenariat avec proprios)
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Frais d'acquisition / notaire • Temps de procédure long 	<ul style="list-style-type: none"> • Outils limités dans le temps • Frais d'enregistrement et SPF si >12 • Capacité d'intervention limitée
Outils	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition • Don ou leg • Usufruit / démembrement de propriété 	<ul style="list-style-type: none"> • Convention d'usage / gestion • Bail emphytéotique /ORE • Concession immobilière (espaces soumis au régime forestier) • BRE • Accord oral

DROIT DE PROPRIETE : Quelques références historiques et culturelles

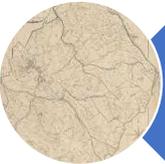


1789 : DDHC « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».



1804 : Instauration du Code civil : reconnaissance du droit de propriété

- Article 544CC La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.



1807 : instauration du cadastre : qui est propriétaire de quoi? Qui doit payer l'impôt sur quoi?



1948 : DUDH : article 17 : toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité a droit à la propriété. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété.

DROIT DE PROPRIETE : les fondamentaux

- La propriété s'organise autour de 3 éléments fondamentaux :

1- l'**Usus** qui est le droit d'user de la chose, c'est-à-dire de s'en servir pour soi (exploiter ses terres, habiter sa maison...).

2- le **Fructus**, qui est le droit d'en percevoir les fruits (fruits naturels qui sont le produit spontané de la terre, fruits industriels qui sont ceux qu'on obtient par la culture et fruits civils qui sont notamment les loyers).

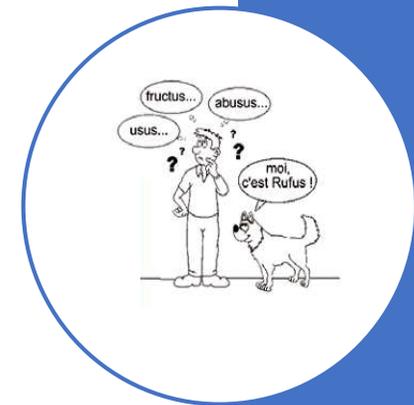
3- L'**Abusus**, qui est le droit de disposer de la chose (vendre, donner, altérer, détruire...).

- Les caractères du droit de propriété :

1- **Absolu** en principe, le propriétaire peut faire tout ce qu'il est possible de faire sur sa chose

2- **Exclusif** le propriétaire est seul maître de son bien

3- **Perpétuel** le droit de propriété n'est pas limitée dans le temps et est imprescriptible (elle se transmet donc aux ayants-droit, elle ne se perd pas par le non-usage).



DROIT DE PROPRIÉTÉ : Les fondamentaux

Démembrement de la propriété

USUS + FRUCTUS + ABUSUS = DROIT DE PROPRIÉTÉ

USUS + FRUCTUS = USUFRUIT

USUS = DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

ABUSUS = NUE-PROPRIÉTÉ



DROIT DE PROPRIETE : les limites en France

Quelles peuvent être les limites au droit de propriété en France?

Les limites légales ou réglementaires : SCOT, PLU, PLUi, droit environnement (interdiction de construire au-delà d'une certaine hauteur, interdiction de l'exploitation de certaines cultures, régime de protection des locataires...).

Les limites conventionnelles (baux... par ex: clause d'inaliénabilité qui a pour effet d'interdire l'aliénation du bien, prive le propriétaire de l'abusus).

Limites jurisprudentielles (les troubles anormaux du voisinage, l'abus du droit de propriété).

Les servitudes : c'est une contrainte qui s'impose au propriétaire d'un bien (fond servant) au profit du propriétaire d'un autre bien (fond dominant). Elles peuvent être légales (bien enclavé) naturelles ou conventionnelles. Elle constitue un droit réel immobilier accessoire au droit de propriété. Elle est donc attachée au bien et non à la personne.

La prescription acquisitive : devenir propriétaire par la possession trentenaire

L'expropriation pour cause d'utilité publique (l'intérêt général oblige le propriétaire à céder sa propriété, moyennant une indemnité).

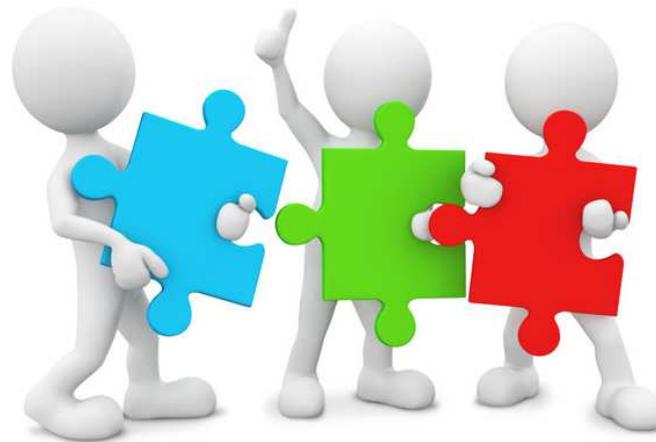
DROIT DE PROPRIETE : Quelques particularités : l'indivision

L'indivision : plusieurs propriétaires d'un même bien (époux, frères et sœurs...), les propriétaires ont une quote-part indivise dans la propriété.

Il ne peut y avoir de vente sans l'accord de l'ensemble des co-propriétaires.

Pour la gestion d'un bien (ex: convention de gestion) qui relève de « l'administration d'un bien » seule la majorité des 2/3 des quote-part des indivisaires est requise.

Elle peut s'exercer sur les droits en pleine propriété ou droits démembrés !



En cas de doutes levez un état hors formalités - [Cerfa](#)

DROIT DE PROPRIETE : Quelques particularités : les biens non-délimités (BND)

C'est un ensemble de propriétés, de contenance déterminée, dont les limites séparatives n'ont pu, faute de détermination contradictoire, être portées au cadastre

Cet ensemble apparaît au cadastre sous la dénomination "BND"

Il n'appartient ni au régime de la copropriété, ni à celui de l'indivision

On ne crée plus de BND depuis 1956 : on divise la parcelle en différentes nouvelles parcelles cadastrales.

LE DROIT DE PROPRIETE : Quelques particularités

- Les biens vacants sans maître : Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés (art 713 Cciv).

-Soit la succession est ouverte depuis + de 30 ans (successions avant 2007) ou + de 10 ans (après 2007) et aucun successible ne s'est présenté.

ou

-les biens n'ont pas de propriétaires connus et la taxe foncière n'est pas payée depuis au moins 3 ans ou payée par un tiers.

- L'incorporation des biens au patrimoine communal est réalisée de plein droit.
- La commune peut renoncer à exercer ses droit au profit de l'EPCI; si la commune ou l'EPCI renoncent, les biens sont dévolus de plein droit

Au CdL

Pour les biens situés dans les zones définies à l'article L. 322-1 code de l'environnement lorsqu'il en fait la demande

Ou

au CREN agréé

au titre de l'article L414-11 CE lorsqu'il en fait la demande ou à défaut, à l'Etat.

Pour les autres biens, après accord du représentant de l'Etat dans la région, au CREN agréé au titre de l'article L414-11 CE lorsqu'il en fait la demande ou à défaut à l'état.



LE CADASTRE



C'est l'ensemble de documentation permettant de décrire l'occupation humaine des sols et ses limites.



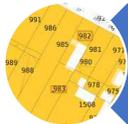
1807 en France, finalité fiscale : calcul impôt local



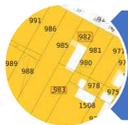
Ne constitue pas un titre de propriété, document à caractère fiscal



Ne règlemente pas l'usage du bien, ce n'est pas un document d'urbanisme



ECHELLE : Commune, section, (sous section), lieu-dit cadastral, parcelle



La parcelle est la + petite unité foncière, c'est l'unité de base du cadastre d'une commune.



LE NOTAIRE

Le notaire est un officier public, établi pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des Grosses et expéditions.

C'est un officier public, nommé par le Ministre de la Justice, que l'Etat charge d'une mission de service public.

Pour l'exécution de sa mission, l'état lui délègue une parcelle de l'autorité publique : il assure le service public de l'authenticité.

Il a le pouvoir d'authentifier les actes en apposant son sceau et sa propre signature.

Le notariat doit en assurer la consultation et la conservation pendant 75 ans (*100 ans pour les actes qui concernent un mineur*), après les documents seront versés aux archives.



LE PRIX DU FONCIER

Le coût de l'acquisition (valeur d'achat net vendeur) est à la charge exclusive de l'acquéreur.

Le coût de l'acquisition chez un notaire comprend :

- Le coût net vendeur (valeur d'achat du bien).
- Les frais de notaire ou d'acte : impôts et taxes (droits de mutation), débours, émoluments du notaire
- Eventuellement les frais Safer

Pour un bien de faible valeur, les frais de notaire peuvent être plus élevés que la valeur du bien.

Un acompte est versé au notaire pour le paiement des frais (prétaxe), un remboursement du trop perçu intervient une fois les formalités accomplies.

Bon a savoir :

Pour calculer les frais d'actes : <https://www.anil.org/>

Connaître prix du foncier agricole : <https://www.le-prix-des-terres.fr/>

Connaitre les valeurs foncières : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>



LE BORNAGE

Bornage : Opération qui consiste à déterminer les limites d'une propriété et à les marquer par des signes matériels durables que l'on appelle les bornes. Le bornage est contradictoire dans le cas de deux parcelles appartenant à des propriétaires différents. Il peut être amiable ou judiciaire si un propriétaire refuse (compétence du TI).

- Il n'est pas obligatoire mais a une grande utilité pratique. En pratique, un PV de bornage est établi et signé (plan établi par géomètre).

Arpentage : l'arpentage d'une parcelle consiste à déterminer sa contenance à l'aide d'éléments côtés, mesurés, sur le terrain ou de coordonnées issues des observations de terrain. C'est la formalisation du bornage au niveau juridique.

Concrètement: quand les opérations de bornage sont terminées, le professionnel habilité dresse un PV de bornage constatant les opérations effectuées, il les envoie à l'administration du cadastre (DGFIP) pour la mise à jour.

- Le bornage ne pourra être pris en considération par le service du cadastre que si 3 conditions sont remplies
 - un PV de bornage est annexé au DA
 - la matérialisation sur le terrain par des repères durables est indiquée sur le fond du plan.
 - Le DA doit être signé par les parties.

Le professionnel présente au service du cadastre pour vérification et numérotation des unités cadastrales nouvelles.



MODALITES D'INTERVENTION DE LA MAITRISE FONCIERE

LES ACTEURS :

- Safer
- Départements (ENS)
- CEN
- Agence de l'eau
- Conservatoires du Littoral



LES OUTILS :

- Comment choisir le bon contrat
- Focus sur le bail emphytéotique
- Focus sur le BRE
- Focus sur l'ORE



LES ACTEURS: La Safer

LA SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

Société anonyme à but non lucratif sous contrôle de l'Etat, disposant, notamment, d'un droit de préemption sur les terres à usage ou vocation agricole + droit de préemption pour motif environnemental. Elle est placée sous le contrôle de l'Etat (DRAAF + trésor public) exerçant une mission d'intérêt public, à but non lucratif

Elle intervient dans le cadre de leurs missions pour le compte de différents partenaires :

- collectivités territoriales (communes, EPCI, PNR, Conseils Départementaux) et l'Etat.
- établissements publics (Cdl).
- Associations (fédérations des chasseurs, CEN).
- Aménageurs (RFF, ASF...).

Missions :

Portage provisoire (acquisition, stockage, rétrocession) du foncier rural, en lien avec des objectifs de production agricole ou forestière, d'aménagement de l'espace, d'environnement...etc

Modes d'intervention :

- Etudes foncières / animation foncière (prestation)
- Veille foncière (vigifoncier)
- Acquisition à l'amiable (stockage ou par substitution d'acte)
- Acquisition par préemption
- Intermédiation locative (conventions de mise à disposition).



LES ACTEURS La Safer

Motifs de la préemption SAFER :

- ❖ L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs
- ❖ Favoriser le remembrement des exploitations existantes
- ❖ Pour lutter contre la spéculation foncière (éviter la surenchère des prix).
- ❖ Pour favoriser le développement local
- ❖ Pour protéger l'environnement
- ❖ La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des cultures sylvicoles dans le cadre de conventions passées avec l'état.
- ❖ La réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs EP
- ❖ La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.



LES ACTEURS : LA SAFER

La Safer est notifiée
par notaire

- Elle est avertie par l'envoi d'une DIA (notaire) de toutes les ventes des biens situés en zone A et N du PLU.

La SAFER peut
acquérir les biens

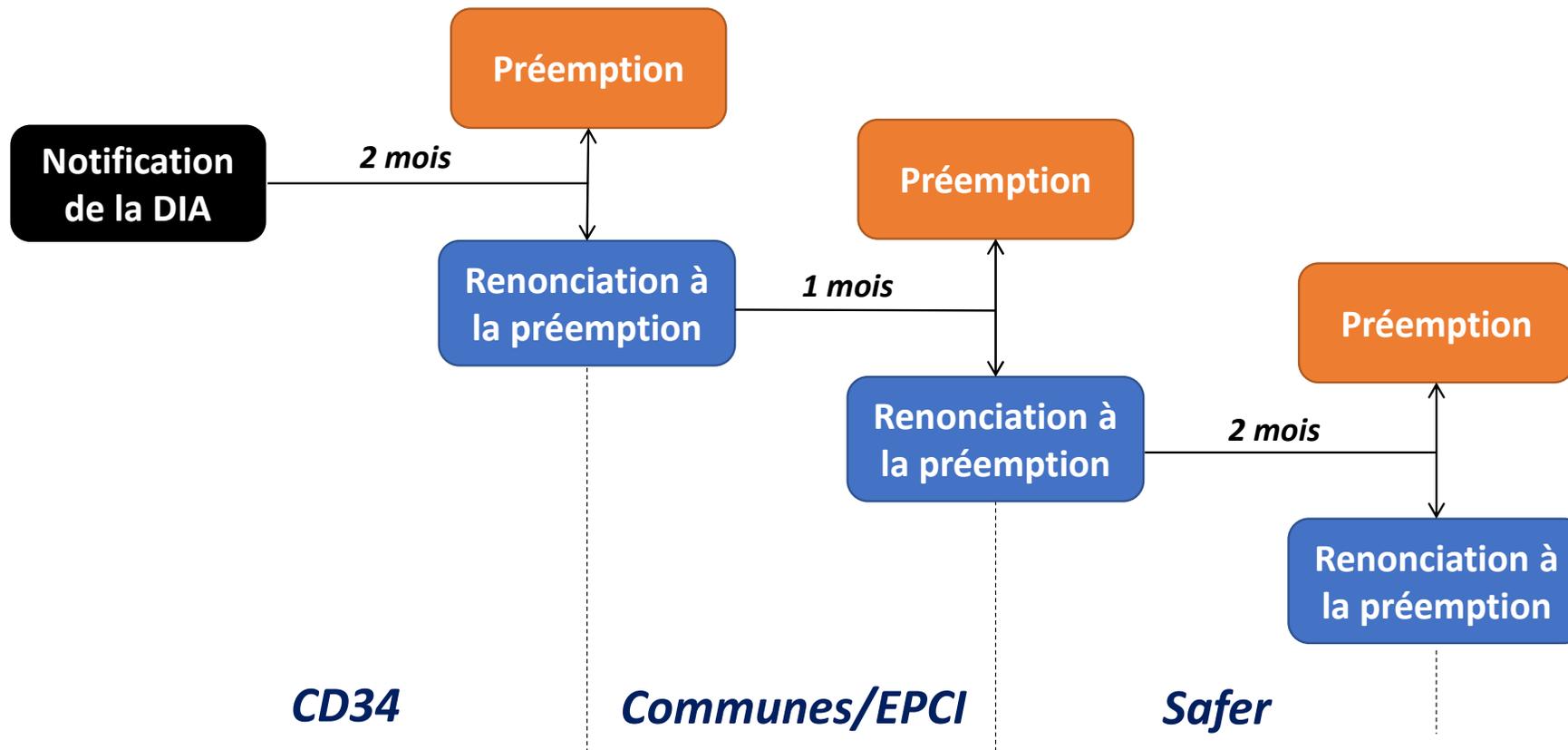
- La safer a deux mois pour préempter pour un des 9 motifs de préemption
- Si pas de préemption dans délai, la vente se fait normalement, si préemption :
- A l'amiable (cas majoritaire) : sur proposition du vendeur ou de l'acquéreur
- Par préemption, sur demande d'un tiers, de façon motivée (au prix ou révision de prix).

Et après??

- La Safer lance un appel à candidature
- Instruit les différentes candidatures
- Choisir un des attributaires en CT
- Rétrocède le bien, éventuellement en fixant un CDC (agricole, environnemental...).



LES DELAIS DES DROITS DE PREEMPTION



L'ABSENCE DE RÉPONSE DES TITULAIRES DU DROIT DE PRÉEMPTION DANS LES 5 MOIS SUIVANT LA RÉCEPTION DE LA DIA VAUT RENONCIATION À L'EXERCICE DE CE DROIT

LES ACTEURS : DEPARTEMENTS (ENS)

Les Départements et les politiques des espaces naturels sensibles (ENS)

« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110 CU, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non (...).

- 1^{er} outil financier : La taxe d'aménagement (TA) dont le produit peut être utilisé pour :

Acquisition (amiable, préemption, expropriation), aménagement et entretien d'espaces naturels sous réserve de l'ouverture au pbc. Par département, un EPCI, une commune et le CdL.

gestion de terrains, y compris appartenant à des particuliers au moyen de conventions spécifiques.

l'acquisition, l'aménagement l'entretien de sentiers randonnées et des sites Natura 2000

l'acquisition des sites à des fins de protection de la ressource en eau

les travaux à des fins de préservation des corridors écologiques du SRCE

les études et inventaires du patrimoine naturels

2^{ème} outil juridique : la zone de préemption ENS

Crées par le Département, sur un périmètre identifié avec accord de la Commune ou de l'EPCI et après avis de la Chambre d'agriculture et du CRPF.

La préemption ENS peut être au bénéfice du DP, de l'EPCI ou de la commune, du CdL, du PNR ou du PN (subventions à des tiers)

Autant de politiques ENS que de DP (principe de libre administration des collectivités)

Un espace labellisé « Espaces Naturels Sensibles » n'a aucune portée juridique ou réglementaire



LES ACTEURS : LES CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS (CEN)

Association loi 1901 à but non lucratif, agréés par l'état et la région.

-Existents depuis plus de 40 ans, 24 conservatoires d'espaces naturels regroupés au sein d'une fédération des CEN.

-Les CEN gèrent un réseau de 4100 sites couvrant 270 000ha en métropole et outre-mer et sont gérés sur plus de 4000 communes.

-rassemblent plus de 1000 salariés et 9300 adhérents.

-Avec le soutien de l'état, des CT et des partenaires privés, ils tissent des relations partenariales avec l'ensemble des acteurs de la biodiversité, dans l'animation de projets de territoire, avec les autres gestionnaires d'espaces naturels.

-L'action des CEN est fondée sur la maîtrise foncière et d'usage, elle s'appuie sur une approche concertée, au plus près des enjeux environnementaux, sociaux, économiques des territoires.

Leur intervention s'articule autour de 5 fondements :

La connaissance, la protection, la gestion, la valorisation et l'animation

Propriété : 1578 sites sur 18000ha



Article
411-11 CE



LES ACTEURS : LES AGENCES DE L'EAU

Créées par la loi sur l'eau de 1964, les agences de l'eau sont des établissements publics de l'État. Elles assurent une mission d'intérêt général visant à gérer et à préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Aide à l'acquisition pour le compte d'un maître d'ouvrage

Acquisition amiable ou par exercice de droit de préemption de terrains situés en espace littoral, en ZH et/ou à des fins de lutte contre l'artificialisation des sols.

Aide à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et européennes de l'eau.

Système économique : redevances pour financer des projets pour l'eau (subventions, avances...).

Appels à projets pour financer des projets territoriaux prioritaires, faire converger enjeux environnementaux et développement des territoires, susciter des actions encourageant la résilience des territoires au changement climatique, promouvoir l'innovation.



LES ACTEURS : Conservatoires du Littoral

Etablissement public à caractère administratif créé le 10/07/1975

Objectifs : protéger le « tiers sauvage » (le tiers du littoral français pas encore urbanisé) en devenant propriétaire des terrains.

En 2021, 231 500 hectares sur 750 sites protégés (Entre 2 500 à 3 500 hectares par an).

Financement : dotation de l'Etat, prélèvement sur taxes de débarquements passagers

Zone de compétence :

- ❖ Les communes des cantons côtiers, les communes des lacs et plans d'eau de plus de 1000ha, les communes, riveraines des estuaires, le domaine public maritime, les zones humides des départements côtiers

Modalités d'intervention foncière :

- ❖ Amiable : acquisition de gré à gré, dons, legs...
- ❖ Par préemption : dans les zones de préemption ENS, ou via la préemption environnementale de la Safer
- ❖ Par expropriation (DUP)
- ❖ Affectation/attribution du DPM ou DPF

La gestion n'est pas assurée par le CdL, elle est confiée en priorité aux CT, et à défaut à des EP, associations...

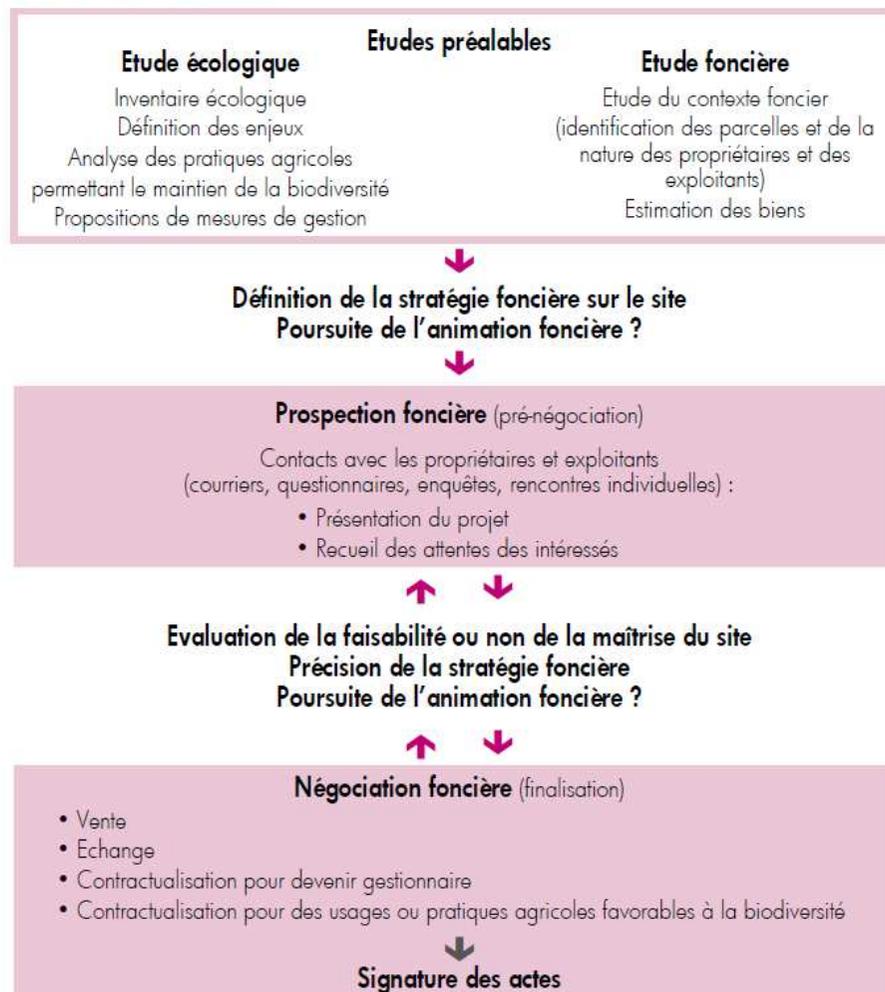


Réf : L332-1
et L332-2 CE



LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE

ANIMATION FONCIÈRE



LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE

LES OUTILS POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE OU GESTIONNAIRE D'UN SITE

Outil	Observation Lien avec autres outils	Avantage	Inconvénient
Acquisition amiable		Non conflictuelle	Dépend de la volonté du propriétaire
Acquisition par préemption	Utilisée en complément de l'acquisition amiable ou seule	Permet d'empêcher les mutations défavorables	Conflictuelle Ne peut être utilisée qu'en cas de vente
Expropriation	Vient souvent après une phase de négociation à l'amiable	Permet de devenir propriétaire de grands tenements ² dans des délais relativement courts	Nécessite une DUP, procédure réglementaire lourde adaptée aux « grands » projets Conflictuelle
Contrat d'usufruit	Durée maximale de 30 ans pour les personnes morales	Non conflictuel Droits réels sur le terrain Durée longue Moins coûteux qu'une acquisition	Dépend de la volonté du propriétaire
Bail emphytéotique	Durée comprise entre 18 et 99 ans	Non conflictuel Droits réels sur le terrain Durée longue Moins coûteux qu'une acquisition	Dépend de la volonté du propriétaire
Bail civil		Non conflictuel Moins coûteux qu'une acquisition	Dépend de la volonté du propriétaire Durée courte
Convention de gestion		Non conflictuelle Moins coûteux qu'une acquisition	Dépend de la volonté du propriétaire Durée courte Faiblesse juridique
Prêt à usage ou commodat	Sans durée minimale ni maximale Gratuit	Souplesse	Précaire
Affectation de biens de l'Etat	Cas particulier du CELRL		
Autorisation ou convention d'occupation temporaire	Spécifique au domaine public		
Accord verbal (gratuit)¹		Parfois plus facile à obtenir qu'un contrat écrit	Précaire Risque de requalification en bail rural

LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE

Dation, don et leg	Très rare		
Dévolution des biens vacants et sans maître	Ne s'applique qu'aux biens vacants sans propriétaire connu	Procédure non conflictuelle Procédure dépendant de la commune	Procédure dépendant de la commune Procédure complexe
Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)	La commune peut devenir propriétaire de 2% de la surface de l'AFAF pour un projet de gestion de l'environnement et des paysages	Forte participation du public	
Echanges	Concernent le propriétaire et l'exploitant agricole le cas échéant	Non conflictuels	Dépendent de la volonté des propriétaires

■ Maîtrise par la propriété

■ Maîtrise par contractualisation entre propriétaire et gestionnaire

■ Autres outils permettant d'obtenir la propriété



LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : comment choisir le contrat adéquat?

Remarques liminaires :

l'ensemble des contrats et conventions sont la loi des parties. La bonne exécution et l'effectivité des contrats dépend de la volonté des parties d'en demander l'exécution et de mobiliser les moyens humains et économiques.

Les contrats qui n'obéissent pas à un régime spécifique impératif sont régis par le droit commun.

***RAPPEL :** pour être valide, un contrat a besoin de 4 conditions cumulatives, si ces 4 éléments ne sont pas réunis, le contrat, même signé, ne sera pas valide.*



4 Conditions de validité du contrat

- le consentement libre et éclairé
- la capacité
- L'objet
- la cause

LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : comment choisir le contrat adéquat?

Questions à se poser pour le choix du bon contrat :

- ✓ Quelle est la raison principale de cette contractualisation?
 - gestion d'un espace naturels/préservation d'un site
 - travaux d'amélioration, de restauration sur site
 - Mesures compensatoires pour le compte d'un MO, attente d'un résultat précis?
- ✓ Dans quel état d'esprit est le propriétaire? Qu'attend-il de cette contractualisation? A-t-il une sensibilité écologique? Intérêts financiers? fiscaux?
- ✓ Quelle relation j'entretiens avec le contractant? Est-ce une relation de confiance, de longue date? Public/privé? Si personne publique, prendre en compte le changement de dirigeants régulier, les différences de sensibilités sur ces sujets suivant les bords politiques.
- ✓ Pour quelle durée? Si bail long terme, choix de l'exploitant doit être murement réfléchi, si + 12 ans, frais d'acte à prendre en compte.
- ✓ Quel budget? Attend-on un loyer? Que les impôts fonciers soient pris en charge? Frais d'acte notarié...

Focus sur quelques contrats

LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : FOCUS SUR LE BAIL EMPHYTHEOTIQUE

De 18 à 99 ans
Pas de reconduction possible
Pas d'avenant possible
Le propriétaire ne peut plus intervenir sur site

Acte notarié
Publié au SPF
Charges et taxes à la charge du preneur mais peu pratiqué



Loyer (canon) modalités de paiement à définir
Peut être modique mais pas symbolique

Droit réels, cad attachés à la personne
Il peut être cédé, hypothéqué, transmis aux héritiers, sous loué... pas de détérioration ni destruction

L.451-1 à 13
CRPM
L.1311-2 à 4
CGCT pr BEA

LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : FOCUS SUR LE BRE

Le BRE est un BAIL RURAL (assorti de clauses environnementales) donc soumis au statut du fermage.

Sa particularité : inscrire des clauses dans bail qui sont listées dans le CRPM. Ces clauses visent à

- ❖ Orienter les pratiques agricoles vers la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, des sols, de l'air
- ❖ La prévention des risques naturels
- ❖ La lutte contre l'érosion

Durée : minimum 9 ans

Formalisme : contrat écrit, état des lieux obligatoire, pas d'acte notarié obligatoire (>12 ans).

Résiliation : en cas de non-respect par le bailleur des clauses environnementales, le TPBR pourra être saisi par le propriétaire pour statuer sur la résiliation du bail.

Contrôle : il est important de fixer dans le bail les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer du respect par le preneur des pratiques culturales convenues.

Montant du fermage : fixé par arrêté préfectoral mais les parties peuvent descendre en dessous du minimum pour compenser la mise en œuvre des clauses environnementales.

Clauses environnementales : Article R411-9-11-1 CRPM portant sur 15 pratiques culturales



LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : FOCUS SUR LE BRE

BAILLEURS	ESPACES CONCERNES	CLAUSES CONCERNEES
TOUT BAILLEUR	TOUT TYPE D'ESPACES	Toutes clauses prévues article R411-9-11-1 permettant le maintien des pratiques qui étaient mises en œuvre par le précédent exploitant, ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité de l'air, la préservation des risques naturels et la lutte contre l'érosion, ou qui visent à garantir le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques (L411-27 al 3&4).
-PMDP -Association agréée de protection de l'environnement -PM agréée « entreprise solidaire » -FRUP -Fonds de dotation	TOUT TYPE D'ESPACES	Toutes clause prévue à l'article R411-9-11-1 répondant aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué
TOUT BAILLEUR	Parcelles situées dans les espaces énumérés à l'alinéa 6 de l'article L411-27	Toute clause prévue par l'article R411-9-11-1 conforme au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré

LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : FOCUS SUR LE BRE

Dans quels cas sont utilisés les BRE?

Les gestionnaires d'espaces naturels comme les CEN, les associations de protection de la nature, les DP, les PNR utilisent le BRE pour l'entretien de leur domaine en vue de préserver la biodiversité, les paysages, la ressource en eau...etc

Les agences de l'eau utilisent les BRE pour préserver les milieux aquatiques, les zones humides, la biodiversité et la qualité des ressources en eau qui leur sont associées, notamment sur leur propriété.

Pour promouvoir l'AB, certaines régions, des associations ou des DP utilisent les BRE pour mettre en place ces nouvelles pratiques culturales.

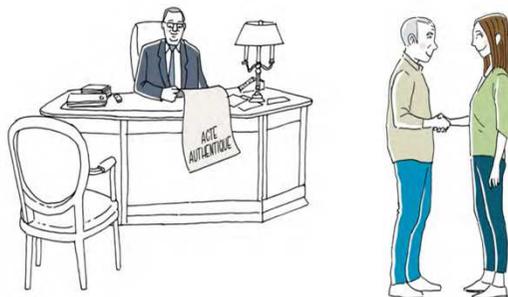
Mesures compensatoires : La mise en place de MCE suite à des travaux d'aménagement se traduisent par l'acquisition de terrains en vue d'assurer la préservation de certaines espèces ou habitats, et la gestion de ces terrains peut se faire sous la forme de BRE. Souvent les MO rétrocèdent les terrains acquis à des organismes spécialisés dans la gestion d'espaces naturels (CEN), des CT ou des associations de protection de la nature.

Pour plus d'infos, document du CEREMA sur les BRE.



LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : FOCUS SUR L'Obligation Réelle Environnementale

- Un **CONTRAT** par lequel le propriétaire se crée
 - des obligations de faire ou ne pas faire
 - attachées à un bien immobilier
 - avec pour finalité la préservation, la gestion, le maintien ou restauration d'éléments de biodiversité ou de fonctions écologiques.



Contrat passé en la forme authentique avec :

- une collectivité publique,
- un établissement public agissant pour la protection de l'environnement
- une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE : FOCUS SUR L'Obligation Réelle Environnementale

- L'accord préalable du fermier en place est obligatoire.
- Cause de nullité de l'ORE.
- La mise en œuvre de l'ORE ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques
- Le contrat définit les modalités de révision, sanction en cas d'inexécution.

https://www.youtube.com/watch?v=8qSVBKb0BGg&list=PLhaUI4feVQaaWMyWl7c7SqBWW6_UOcyQb&index=1

https://www.youtube.com/watch?v=9gg7hDFAsYc&list=PLhaUI4feVQaaWMyWl7c7SqBWW6_UOcyQb&index=2

Pour en savoir plus :

Pour toutes questions complémentaires sur les ORE vous pouvez écrire à Vanessa KURUGLY de la fédération des conservatoires d'espaces naturels
Vanessa.kurugy@reseau-cen.org



