
DÉMARCHE NATIONALE POUR UNE PRODUCTION CERTIFIÉE
d'arbres et d'arbustes d'origine locale

CADRE JURIDIQUE DE L'ACCÈS À LA RESSOURCE



rédaction

Frédéric Béjenne*

1^e ÉDITION

19 février 2015

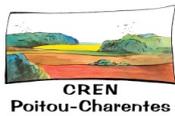
PORTEUR DU PROJET :



CADRE DU PROJET :



PARTENAIRES TECHNIQUES :



PARTENAIRES FINANCIERS :



TABLE DES MATIÈRES



INTRODUCTION	5
<i>Chapitre préliminaire : La définition juridique de l'activité du collecteur de graines d'origine locale</i>	7
I. Le cadre juridique réglementaire de la récolte et de l'entretien des sites	9
I.1 Un cadre réglementaire contraignant et évolutif	9
1) Un cadre contraignant	9
1)a Les dispositions environnementales	9
1)b Les dispositions pénales	10
1)c Les dispositions forestières	11
2) Un cadre évolutif	12
I.2. Les dispositifs de la législation environnementale pouvant intervenir dans la protection des sites de récolte de graines d'origine locale	13
1) La protection centralisée des boisements	13
1)a La protection des formations linéaires boisées de l'article L.126-3 du Code rural	13
1)b L'arrêté de biotope	15
1)c L'arrêté de biotope	17
2) La protection décentralisée des boisements	18
2)a Le classement des espaces boisés (EBC)	18
2)b Les réserves naturelles	20
II. Le cadre conventionnel de la récolte et de la gestion des sites	22
II.1. Les conventions ayant pour objet la propriété des graines	22
1) Le transfert de la propriété des graines à titre onéreux : l'achat	22
1)a La vente au poids, au compte ou à la mesure	23
1)b La vente en bloc	25
1)c La garantie des vices cachés	26
1)d Les règles relatives à l'exigence de transparence tarifaire et à la libre concurrence	26
2) Le transfert de la propriété des graines à titre gratuit : le don manuel	28
II.2. Les conventions conférant la maîtrise d'usage des sites de récolte de graines d'origine locale	28
1) Celles conclues à titre onéreux : les baux	30
1)a Le bail rural soumis au statut du fermage : le bail à ferme	30
1)b Les autres baux ruraux	32
a. Le bail ordinaire	32
b. Le bail emphytéotique	42
2) Celle conclue à titre gratuit : le prêt à usage	48
CONCLUSION	53
LEXIQUE	54
Annexe : Convention d'achat de graines d'arbres.	
Annexe : Exemple de bail.	
Annexe : Exemple de bail emphytéotique.	
Annexe : Exemple de contrat de prêt à usage.	

INTRODUCTION



Cette étude s'inscrit dans le cadre d'un projet national de production certifiée d'arbres et d'arbustes ligneux d'origine locale porté par l'Association française arbres champêtres – agroforesteries (Afac-agroforesteries). Ce projet s'appuie sur quatre axes qui fournissent des outils techniques, validés scientifiquement et méthodologiquement, pour la préservation et la promotion d'espèces ligneuses indigènes. Les deux premiers axes portent sur les conditions techniques de récolte et de culture des principales espèces plantées et sur le cahier des charges de la récolte devant être respecté pour garantir la diversité génétique et les modes de gestion de la ressource en graine. Le quatrième axe est un plan de sensibilisation et de formation sur les végétaux d'origine locale. Le troisième axe est un cahier juridique concernant les sites de récolte pour préciser les conditions d'accès à la ressource en matériel végétal. C'est l'objet de ce document.

Aujourd'hui, la récolte de graines d'origine locale se fait bien souvent en dehors de tout cadre conventionnel. Cette pratique est le fait d'acteurs locaux qui ont des besoins limités en graines et qui récoltent sur des sites disséminés. Ce défaut de cadre conventionnel de la récolte est incompatible avec le développement de la future filière qui aura besoin d'importantes quantités de graines. Il apparaît donc nécessaire de formaliser le rapport collecteur/propriétaire (ou exploitant) des parcelles sur lesquelles se situent les sites de récolte afin de garantir la sécurité juridique de son approvisionnement. Le processus de contractualisation encadrera la récolte et pourra s'étendre à la gestion et à l'entretien des sites selon les prescriptions techniques établies pour la production de graines.

Pour pouvoir utiliser la marque « végétal local », la récolte de graines devra respecter les prescriptions du cahier des charges¹ qui concernent les zones de récoltes. Il existe 11 régions d'origine au niveau national qui tiennent compte des exigences scientifiquement établies pour la définition de l'échelle locale. Ces zones sont étendues et pour parvenir à proposer des plants adaptés à leur milieu de plantation et conformes à l'idée de préservation des écosystèmes locaux, la récolte devra porter sur des graines particulières qui proviennent de sites choisis pour leurs peuplements autochtones. Il sera donc nécessaire de récolter sur de nombreux terrains avec des propriétaires publics et privés. Le problème qui se pose est donc de savoir comment assurer la sécurité juridique de l'approvisionnement de la filière. En effet, la graine appartenant au propriétaire de l'arbre, l'agent de la filière doit pouvoir justifier d'un titre l'autorisant à réaliser son activité dans l'hypothèse où il n'est pas lui-même propriétaire d'un site de récolte. Ce titre peut porter sur la graine elle-même ou sur le site de récolte et il peut prendre plusieurs formes. Nous distinguerons les conventions qui permettent d'obtenir la propriété de la graine de celles qui confèrent la maîtrise d'usage du site de récolte. Seules les dernières constituent un véritable droit de récolter.

Corrélativement se pose la question des régimes spéciaux qui peuvent s'appliquer sur certains sites protégés ou publics. En effet, pour préserver certains espaces naturels ou en raison de la qualité du propriétaire du site, le droit de récolter peut être soumis à un régime particulier.

1 Réalisé par la FCBN (Fédération des Conservatoires botaniques nationaux)

Cette étude vise à définir les conditions juridiques pour garantir l'accès à la ressource en graines et assurer la préservation des sites de récolte et des arbres porte-graines. À cette fin, le rapport traite principalement des conventions qui pourront servir à encadrer la récolte en tenant compte du statut - privé, public, protégé - des sites. Une précision importante doit être faite concernant le contenu de l'étude : même si il y est parfois fait référence, elle ne traite pas la problématique des vergers à graines qui sont des plantations de végétaux sélectionnés pour la production de semences. Il s'agit d'une activité de culture d'arbres qui ne concerne pas directement la récolte de produits sauvages. De plus, cette technique de multiplication n'est pas conforme à l'objectif de diversité génétique des graines tracées et ne pourra servir, en fonction des contraintes spécifiques à chaque territoire, qu'à la production de semences d'espèces disséminées à l'intérieur d'une zone de récolte. Les contrats étudiés sont modélisés en contrats-type qui pourront être utilisés pour encadrer les différentes situations de récoltes rencontrées sur le terrain. Ils figurent en annexe du rapport. S'agissant de modèles de contrats, ces documents constituent une trame générale qui devra être complétée par les parties pour tenir compte des spécificités liées à leur situation particulière.

Dans une première partie, l'étude juridique présente le cadre juridique général de la récolte ainsi que les principaux dispositifs réglementaires qui pourront aider à la protection des sites de récolte (Chapitre I). Le cadre conventionnel de la récolte et de l'entretien des sites est présenté dans la seconde partie de l'étude. Y sont exposés le régime et l'intérêt des contrats au regard des objectifs de récolte, de gestion et d'entretien des sites (Chapitre II).

LA DÉFINITION JURIDIQUE DE L'ACTIVITÉ DU COLLECTEUR DE GRAINES D'ORIGINE LOCALE



Avant d'exposer les règles qui s'appliquent à la récolte et à la gestion des sites, il convient de s'interroger sur le caractère agricole ou commercial de la récolte de graines d'origine locale. De cette qualification découlent un certain nombre de conséquences juridiques importantes. La définition de l'activité agricole a vocation à déterminer l'application de l'ensemble des règles de droit privé relative à l'exploitation agricole et certaines des règles qui concernent le statut de l'exploitant. Dans l'hypothèse où la récolte peut-être qualifiée d'activité agricole doivent en principe s'appliquer les dispositions relatives au statut du fermage et du métayage¹, celles qui concernent le contrôle des structures des exploitations agricoles² ou encore l'inscription sur les registres professionnels³. L'application de ces règles contraignantes constituerait une entrave à la récolte.

L'article L.311-1 du Code rural définit l'activité agricole comme « toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle... ». Cette définition est large, imprécise⁴ et la jurisprudence est marquée par de nombreuses incertitudes notamment en ce qui concerne les plantations d'arbres.

La cueillette de produits sauvages n'a, semble-t-il, jamais été considérée comme une activité agricole. Avant la promulgation de la loi définissant l'activité agricole⁵, la jurisprudence écartait l'application des règles du bail à ferme pour la cueillette de fruits sauvages, le pâturage d'herbes⁶ ou encore la coupe de roseaux croissants naturellement⁷. Cette solution qui découlait de l'absence d'actes d'exploitation devrait être maintenue après l'adoption de la loi de 1988. Cependant, en raison de l'élargissement de la définition légale de l'activité agricole⁸, il pourrait être soutenu que la récolte des graines constitue la maîtrise et l'exploitation de la dernière phase du cycle biologique des semences. Bien que cette affirmation soit très contestable, car la jurisprudence semble considérer que le terme du cycle biologique est le moment où le produit arrive à maturité (la récolte de graine étant alors hors cycle biologique de l'arbre)⁹, c'est le caractère déterminant de la récolte qui serait soumis à l'appréciation souveraine des juges du fond. L'appréciation de ce critère de qualification de l'activité agricole est difficile. Pour être nécessaire au déroulement du cycle biologique de la plante, l'intervention de l'homme doit constituer une étape obligée de son développement. Un degré d'intensité suffisant est exigé. Sans l'intervention en cause, le cycle ne peut pas s'accomplir. Cela se manifeste par une modification de l'état

1 Art. L.411-1 et suivants du Code rural

2 Art. L.331-1 et suivants du Code rural

3 Art. L.311-2 du Code rural

4 L'expression législative est susceptible d'interprétation subjective.

5 Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social

6 CA Aix-en-Provence, 9 déc. 1982

7 Cass. 3e civ., 14 janv. 1971

8 Depuis la loi de 1988, l'activité agricole ne consiste plus seulement à mettre en valeur une terre agricole pour obtenir une production végétale ou animale. C'est l'exploitation d'au moins une étape nécessaire au déroulement d'un cycle biologique. La nouvelle définition abandonne le critère foncier de l'activité agricole et retient le seul critère de la maîtrise et l'exploitation de tout ou partie d'un cycle biologique.

9 CE, 5e et 4e ss-section, 18 février 2009, Sté Labouré Roi ; JurisData n° 2009-075014. Dans cette décision, le juge administratif considère que l'activité de sélection de raisins ne constitue pas un caractère agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural au motif que cette activité ne correspond pas à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de nature végétal.

de la plante. La récolte de graines ne semble pas correspondre à cette définition dans la mesure où cette intervention n'est pas décisive pour le développement de l'arbre qui porte les graines. Elle ne modifie pas son état. Ce dernier continuera de croître et produira des graines nouvelles l'année suivante. De plus, la récolte des graines est une intervention brève par rapport au long cycle de vie de l'arbre. Pour ces raisons elle doit être qualifiée d'activité commerciale. La récolte de graines est plus proche de l'achat pour revendre que de l'activité agricole qui ne peut être retenue que si la croissance du végétal récolté n'est due qu'aux soins de celui qui l'exploite. Cependant, cette solution s'applique-t-elle à toutes les facettes de l'activité du collecteur de graines d'origine locale ? Il faut faire une autre distinction entre le texte légal qui définit largement l'activité agricole et l'interprétation restrictive que la jurisprudence semble faire de cette définition. En application de l'article L.311-1 du Code rural et du critère de l'intervention sur le cycle biologique, elle ne vaut qu'en l'absence d'actes d'exploitation. C'est le cas lorsque la récolte est détachée de la plantation, la surveillance et de l'entretien des sites de récoltes¹. La culture d'arbres pour la production de graines doit être considérée comme une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural. La plantation et l'entretien d'un verger à graines constitue une activité agricole. Ainsi, il faut distinguer deux situations : le collecteur qui ne cultive pas les arbres récoltés a une activité commerciale soumise aux règles du droit commercial et le collecteur qui les cultive a une activité agricole soumise en principe aux règles du droit rural². Cette distinction doit être nuancée car les contours de la notion « d'actes d'exploitation », essentielle pour la qualification de l'activité agricole, sont flous lorsqu'elle doit être appliquée à notre espèce. Si le fait de planter est sans aucun doute un acte d'exploitation, peut-on en dire autant du simple entretien d'un site de récolte de graines. Il semble qu'il faut considérer que toute mise en valeur dans le but d'en tirer un profit est un acte d'exploitation. Pour autant, comme pour la récolte, la nature de l'acte dépend de son caractère déterminant sur le cycle biologique de l'arbre. Le simple entretien d'un site de récolte n'est pas une intervention nécessaire au développement de l'arbre. Il ne s'agit que d'une activité conservatoire. De plus, le cycle biologique de l'arbre étant particulièrement lent, il est permis de douter du caractère agricole de l'activité du collecteur qui exploite un site en limitant son intervention à l'entretien et à la récolte d'un site. Quant à elle, la jurisprudence affirme, dans le cadre de litige relatif à la reprise par le propriétaire de terres agricoles louées pour planter des arbres, qu'une plantation forestière ne constitue pas une exploitation agricole et ne pouvait donc pas justifier la reprise³. Cette décision de la Haute Cour censure un arrêt des juges du fond⁴ qui avaient conclu en sens inverse affirmant le caractère agricole de la plantation en application du critère légal d'intervention sur un cycle biologique, quel qu'il soit⁵. Cette jurisprudence fait naître un doute sur les contours de la définition de l'activité agricole. En effet, elle sépare clairement la terre de la forêt et semble limiter l'application du statut du fermage aux exploitations agricoles « classiques ». Mais, sa portée doit être relativisée. N'affirmant pas explicitement qu'une plantation forestière n'est pas une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural, la prudence commande de considérer qu'elle ne s'applique qu'à la reprise d'une exploitation par son propriétaire. Au vu de ses spécificités⁶, le juge considère, afin d'éviter la fraude au statut du fermage et au droit de la reprise, qu'une plantation forestière ne peut pas être le seul motif de la reprise dans la mesure où l'article L.411-59 du Code rural impose au reprenneur un travail effectif et permanent.

1 CA Rouen, 28 octobre 1980

2 La situation du récolteur ressemble à celle du pêcheur qui est commerçant dans le cadre de la pêche maritime et agriculteur lorsqu'il élève les poissons qu'il pêche (pisciculture).

3 Cass.3ème Civ., 20 avril 1997, Brault c/ Bricout

4 CA Amiens, 14 mars 1995

5 D'autres juges du fond ont affirmé le caractère agricole d'une plantation forestière. Par exemple, la Cour d'appel de Rouen qui qualifie de bail rural une location de 12 ans d'un terrain marécageux de 2 hectares en vue d'une plantation de peupliers (CA Rouen, 28 octobre 1980) ou la Cour d'appel de Rennes qui considère la culture de sapins de Noël comme une activité agricole (CA Rennes, 6 mai 1987). Mais tous les juges du fond n'ont pas une conception large de la notion d'activité agricole. Par exemple, la Cour d'appel de Limoges a affirmé qu'une plantation de châtaigniers, noyers et autres arbres fruitiers n'était pas une exploitation agricole (CA Limoges, 2 avril 1982).

6 Une fois les plantations effectuées, l'exploitation ne requiert que des interventions ponctuelles.

I. LE CADRE JURIDIQUE RÉGLEMENTAIRE DE LA RÉCOLTE ET DE L'ENTRETIEN DES SITES



La récolte et l'entretien des sites doivent respecter un cadre juridique général contraignant et évolutif (Section 1). Certains dispositifs de législation environnementale pourront aider à protéger les sites de récolte (Section 2).

I.1

Un cadre réglementaire contraignant et évolutif

Certaines dispositions légales viennent encadrer l'activité du collecteur de graines d'origine locale (A). Ce cadre est susceptible de connaître des changements (B).

1.

Un cadre contraignant

Ces dispositions légales sont issues de législations différentes : il y a les dispositions environnementales (1), les dispositions pénales (2), les dispositions forestières (3).

1.a Les dispositions environnementales

La récolte de graines d'origine locale peut-être limitée par des dispositions de nature environnementale comme celles qui interdisent le prélèvement et la commercialisation d'espèces sauvages protégées pour prévenir la disparition des espèces menacées et permettre la conservation du biotope correspondant¹. L'article L. 411-1, 2° dispose que sont interdits « ... la cueillette ou l'enlèvement de végétaux de ces espèces, de leurs fructifications ou de toute autre forme prise par ces espèces au cours de leur cycle biologique, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur mise en vente, leur vente ou leur achat, la détention de spécimens prélevés dans le milieu naturel ; ». Cette disposition est mise en œuvre par un arrêté du ministre de l'environnement du 20 janvier 1982 qui dresse une liste de plus de 400 espèces végétales protégées au niveau national. Ensuite, des listes régionales complétant la liste nationale ont été adoptées². L'article L.411-2 du Code de l'environnement permet

1 Art. L.411-1, al.2 du Code de l'environnement

2 Par régions : Alsace (arrêté du 28 juin 1993) ; Aquitaine (arrêté du 8 mars 2002) ; Auvergne (arrêté du 30 mars 1990 : 112 espèces) ; Basse-Normandie (arrêté du 27 avril 1995) ; Bourgogne (arrêté du 27 mars 1992) ; Bretagne (arrêté du 23 juillet 1987 : 72 espèces) ; Centre (arrêté du 12 mai 1993) ; Champagne-Ardenne (arrêté du 8 février 1998 : 11 espèces) ; Franche-Comté (arrêté du 22 juin 1992) ; Haute-Normandie (arrêté du 3 avril 1990 : 73 espèces) ; Îles de France (arrêté du 11 mars 1991) ; Languedoc-Roussillon (arrêté 29 octobre 1997) ; Limousin (arrêté du 1er septembre 1989 : 179 espèces) ; Lorraine (arrêté du 3 janvier 1994) ; Midi-Pyrénées (arrêté du 30 décembre 2004) ; Nord-Pas-de-Calais (arrêté du 1er avril 1991) ; Pays de Loire (arrêté du 25 janvier 1993) ; Picardie (arrêté du 17 août 1988 : 118 espèces) ; Poitou-Charentes (arrêté du 19 avril 1988 : 117 espèces) ; Provence-Alpes-Côte-D'azur (arrêté du 9 mai 1994) ; Rhône-Alpes (4 décembre 1990 : 203 espèces).

la délivrance de dérogations aux interdictions de l'article L.411-1 pour les motifs qu'il énonce. Par exemple, la cueillette d'espèces protégées pourrait être autorisée pour permettre la reproduction et le repeuplement de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins. Ces dérogations sont accordées par le préfet¹. L'article L.415-3 du Code de l'environnement fixe des peines sévères en cas d'infraction à cette interdiction. Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende, le fait de porter atteinte à la conservation d'espèces végétales non cultivées. Ces listes visent principalement des espèces menacées qui ne sont pas concernées par le projet « végétaux d'origine locale ». Cependant, avant toute récolte, les acteurs locaux devront vérifier la réglementation applicable sur leur territoire et s'assurer que les espèces à récolter ne figurent pas sur la liste des espèces sauvages protégées.

Les règlements des différents outils juridiques pour la protection de l'environnement (arrêtés de biotope, espaces boisés classés, réserves naturelles...) peuvent édicter des règles qui contredisent l'objectif de récolte ou qui ne sont pas adaptées à l'entretien des sites de récolte². À ce sujet, il faudra que l'agent de la filière soit vigilant car un même site peut être protégé par plusieurs dispositifs. Par exemple, une ZRU classée en parc naturel pourra comprendre un territoire protégé par une réserve naturelle, un site Natura 2000 et faire l'objet de plusieurs arrêtés de biotope. Cette superposition des périmètres multiplie les contraintes que devront respecter les collecteurs de graines.

1.b Les dispositions pénales

Depuis la réforme de la législation pénale de 1994, le glanage³ et le grappillage⁴ ne font plus l'objet d'une législation spéciale⁵. Aujourd'hui, ces pratiques se heurtent au droit de propriété et sont, par principe, interdites en tant que vol. À ce titre, elles sont soumises aux dispositions générales de l'article R.635-1 du Code pénal relatif aux destructions, dégradations et détériorations dont il n'est résulté qu'un dommage léger. Cet article punit l'infraction d'une amende de 1500 euros (3000 euros en cas de récidive)⁶. Par exception et sous certaines conditions, elles peuvent faire l'objet d'une tolérance résultant des coutumes locales. Un « droit de glanage » peut exister dans certain département. Ce droit d'usage très particulier doit respecter certaines conditions dans sa mise en œuvre. Il doit être exercé pendant la journée et il doit être réalisé à la main (sans l'aide d'aucuns outils)⁷. Il ne peut jamais se faire sur un terrain clôturé. Des arrêtés municipaux peuvent aggraver ses conditions d'exercice voire l'interdire. Quoiqu'il en soit, ce droit d'usage conféré par la coutume ne peut concerner que le glanage et pas le grappillage. En effet, le grappillage qui est le fait de récolter (sur pied) ce qui n'a pas été cueilli porte nécessairement sur la chose d'autrui en application de l'article 547 du Code civil qui dispose que « les fruits naturels » appartiennent au propriétaire du sol par droit d'accession. Et, en l'absence d'un texte légal spécial l'autorisant, le grappillage constitue un vol (petit) passible des sanctions prévues à l'article R.635-1 du Code pénal. Seuls les fruits et les graines tombés de l'arbre peuvent être considérés comme abandonnés et donc faire l'objet d'une appropriation en application de l'article 2276 du Code civil qui dispose qu'« en fait de meuble la possession vaut titre (de propriété) ». Ce droit d'usage coutumier est contestable car le propriétaire de l'arbre, qu'il soit public ou privé, peut espérer des graines tombées qu'elles germent naturellement et

1 Art. R. 411-6 du Code de l'environnement

2 Voir infra, les dispositifs de la législation environnementale pouvant intervenir dans la protection des sites de récolte.

3 Fait de ramasser les produits agricoles laissés au sol après la récolte.

4 Fait de prendre sur pied ce qui n'a pas été cueilli par le récolteur.

5 L'ancien article R.26 disposait que « seront punis d'amende, depuis 30 F jusqu'à 250 F inclusivement [...] ceux qui, sans autre circonstance, auront glané, râtelé ou grappillé dans les champs non encore entièrement dépouillés et vidés de leurs récoltes, ou avant le moment du lever ou après celui du coucher du soleil ».

6 Art.132-11 du Code pénal

7 Édité du 2 novembre 1554

permettent à de nouveaux arbres de croître. En cela il semble difficile de caractériser l'abandon de la graine. En tant que grappilleur (les graines seront récoltées sur l'arbre), le collecteur agréé de graines ne pourra pas invoquer une coutume locale à l'occasion d'un litige pour se défendre lorsqu'il aura récolté des graines sur le terrain d'un autre sans pouvoir justifier d'une autorisation.

1.c Les dispositions forestières

Il y a celles qui concernent la gestion des forêts en général et celles relatives à la protection de forêts spécifiques.

- Concernant les dispositions du Code forestier qui s'appliquent à la gestion des forêts, nous évoquerons seulement les règles relatives aux bois et forêts des particuliers dans la mesure où c'est l'ONF qui a une compétence exclusive pour gérer les bois et forêts des personnes publiques. De plus, l'ONF ayant une activité de marchand grainier, il est peu probable qu'elle autorise un agent de la filière à venir récolter sur des sites dont elle a la gestion. Et si elle l'autorise, la récolte se fera à titre gratuit ou via un contrat de vente de graines qui ne comportent pas d'obligation d'entretien à la charge des parties. Cette problématique de l'entretien des sites se posera uniquement pour les bois et forêts des particuliers. Il devra respecter les documents de gestion en vigueur établis conformément aux orientations des schémas régionaux de gestion sylvicole des bois et forêts des particuliers. Ces documents sont les plans simples de gestion ou les règlements types de gestion.

Exception faite des forêts offrant de faibles potentialités économiques et ne présentant pas d'intérêt écologique, doivent être gérés, conformément à un plan simple de gestion, les bois et forêts des particuliers constitués d'une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares ou d'un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 25 hectares appartenant à un même propriétaire et situées sur une même zone géographique fixée par décret¹. Le plan est élaboré par le ou les propriétaires et doit être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière. L'agrément permet au propriétaire de réaliser sans formalité particulière les coupes prévues au programme d'exploitation. Les coupes qui ne sont pas inscrites ou celles en deçà ou au delà des prescriptions du plan simple de gestion doivent être autorisées par le CRPF². Le propriétaire peut procéder librement à des coupes pour ses besoins domestiques ou celles rendues nécessaires par l'urgence (cas fortuit, sinistre, accident, maladie) sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exécution du plan simple de gestion.

En cas de cession de la propriété forestière, le plan simple de gestion continue de produire ses effets et doit être appliqué par le cessionnaire, à moins que ne lui soit substitué un nouveau plan de gestion offrant la même garantie de gestion durable.

Toute propriété forestière soumise à l'obligation d'un plan simple de gestion et qui n'en est pas dotée se trouve placée sous le régime de l'autorisation administrative. En dehors des coupes domestiques (hors bois d'œuvre) et celles rendues nécessaires par l'urgence, aucune coupe ne peut y être faite sans l'autorisation préalable de l'autorité administrative après avis du Centre National de la Propriété Forestière³.

En cas de coupe illicite, l'autorité administrative peut mettre le propriétaire fautif en demeure de reconstituer les boisements parcourus par la coupe⁴.

Le règlement type de gestion définit les modalités d'exploitation de la forêt qui sont adaptées aux grands

1 Art. L.312-1 du Code forestier

2 Art. L.312-5 du Code forestier

3 Art. L.312-9 du Code forestier

4 Art. L.312-12 du Code forestier

types de peuplements forestiers identifiés régionalement¹. Il est élaboré par un ou plusieurs organismes de gestion en commun agréés, un ou plusieurs experts forestiers agréés ou l'ONF. Il doit être approuvé par le centre régional de la propriété forestière CRPF. Ils ont vocation à s'appliquer aux forêts qui, bien qu'étant d'une superficie égale ou supérieure à 25 hectares, ne sont pas soumises à l'obligation d'être régies par un plan simple de gestion car présentant de faibles potentialités économiques et dépourvues d'intérêt écologique important.

Bien que ces documents s'intéressent à l'exploitation sylvicole et particulièrement à la réglementation des coupes pour une gestion durable de la forêt, des prescriptions relatives à la préservation et à l'entretien des arbres « portes-graines d'origine locale » s'imposant au propriétaire ou gestionnaire pourront y être introduites. Cela suppose l'accord du propriétaire et l'agrément du CRPF. À défaut, sauf protection particulière², rien n'empêchera la coupe des arbres identifiés pour leur nature adaptée. En pratique, la liste des espèces végétaux d'origine locale ne comprenant aucune espèce forestière (MFR), les récoltes de graines certifiées n'auront pas souvent lieu en milieu forestier et l'application de ces règles de gestion concerneront les agents de la filière qui disposent d'un droit d'usage sur un bois ou une forêt et qui récoltent en lisière.

•L'article R.141-29 du Code forestier dispose que « dans les forêts de protection ne relevant pas du régime forestier, aucun droit d'usage ne peut, à peine de nullité, être établi sans autorisation délivrée par le préfet ». Pour l'agent chargé de l'approvisionnement de la filière, cette disposition limite considérablement la possibilité de se voir consentir un droit de récolter lorsque le site de récolte est dans une forêt privée classée en forêt de protection. Lorsque le droit d'usage préexiste, il continue à exister après le classement mais devient strictement réglementé au moment de l'entrée en vigueur du régime de protection.

2. Un cadre évolutif

Le cadre juridique de la récolte est susceptible de connaître des changements au gré des évolutions de la législation environnementale. Ces évolutions pourraient potentiellement impacter le processus de récolte de la filière même si les objectifs poursuivis par ces textes paraissent éloignés de la démarche arbres et arbustes d'origine locale.

La mise en œuvre à l'échelle nationale de la Convention sur la diversité biologique de Nagoya signée par la France en septembre 2011 doit faire l'objet d'une loi-cadre sur la biodiversité, annoncée pour la fin de l'année 2013. Selon la feuille de route du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la future loi devra notamment mettre en place « un régime d'accès aux ressources génétiques et de partage des avantages issus de leur utilisation ». Cette législation s'appliquera à toute la biodiversité sauvage française. Elle définira les conditions relatives aux prélèvements des espèces sauvages dans la nature. Le régime d'accès pourrait être particulièrement strict pour ceux qui sont réalisés à des fins commerciales³. La filière végétale d'origine locale pourrait donc être touchée par cette législation puisque son approvisionnement doit se faire essentiellement à partir de graines prélevées dans la nature et que les graines récoltées ont vocation à être vendues. Toutefois, le Protocole de Nagoya régule l'accès aux ressources génétiques principalement afin de lutter contre la biopiraterie et permettre aux populations locales sur le territoire desquelles se trouvent ces

1 Art. L. 313-1 du Code forestier

2 Par exemple, la protection des formations linéaires boisées de l'article L.126-3 du Code rural (voir infra).

3 L'utilisation des ressources génétiques à des fins commerciales pourrait relever du régime de l'autorisation.

ressources de bénéficier des retombées économiques et des connaissances tirées de leur exploitation. La loi-cadre sur la biodiversité, qui est la transposition nationale du Protocole de Nagoya, concernera principalement les organismes qui développent des programmes de recherche liés à l'exploitation de ressources naturelles pour le dépôt de brevets, et ne semble donc pas concerner directement le projet « végétal local ». Les États étant libres dans la transposition des conventions qu'ils ratifient, ils ont la faculté de prévoir des mesures d'approfondissement et d'élargissement du texte transposé. Il sera donc nécessaire d'étudier le champ d'application de la loi au moment de sa publication et, le cas échéant, le contenu de sa réglementation.

Une autre évolution de la législation environnementale pourrait consister dans l'allongement des listes d'espèces végétales protégées, au niveau national et régional, pour y inclure une ou plusieurs espèces récoltées dans le cadre de la filière « végétal local ». Et, à moins de bénéficier d'une dérogation, leur prélèvement et leur commercialisation seraient interdits. Toutefois, l'article L.411-1,2° du Code de l'environnement protège les espèces menacées qui ne rentrent pas actuellement dans le cadre du projet « végétaux d'origine locale » qui vise l'exploitation de végétaux ordinaires utilisés traditionnellement pour la constitution des structures végétales champêtres. Et, à moins que la commercialisation croissante de ces espèces entraîne un appauvrissement de la ressource telle qu'elle devienne menacée, il semble improbable que les champs d'intervention respectifs de ces deux dispositifs se croisent un jour.

1.2

Les dispositifs de la législation environnementale pouvant intervenir dans la protection des sites de récolte de graines d'origine locale

Plusieurs dispositifs réglementaires peuvent aider à la protection des sites de récoltes. On en distingue deux types : ceux qui relèvent de la compétence de l'État (A) et ceux qui sont laissés à l'initiative des collectivités territoriales (B).

1.

La protection centralisée des boisements

Cette protection est principalement le fait des autorités déconcentrées de l'État, le préfet. Il y a la protection des formations linéaires boisées (1), les arrêtés de biotope (2) et la protection de certaines forêts (3).

1.a La protection des formations linéaires boisées de l'article L.126-3 du Code rural

Au titre de cet article le préfet peut prononcer la protection des boisements linéaires, haies et plantations d'alignements existants ou à créer dans deux situations:

- Soit dans le cadre d'un remembrement (aujourd'hui appelé aménagement foncier agricole et forestier) de parcelles agricoles, pour les éléments qui ont été identifiés par l'entité chargée de l'opération¹ comme présentant un intérêt pour les continuités écologiques et les paysages.
- Soit en dehors de tout aménagement foncier lorsque le propriétaire en fait la demande. Lorsque les éléments à protéger séparent ou morcellent des parcelles agricoles attenantes données à bail, la demande

1 Le plus souvent, une commission communale d'aménagement foncier est instituée par le Conseil général pour superviser le remembrement.

de protection est présentée conjointement par le bailleur et le fermier¹. Cela permet de faire échec à la mise en œuvre ultérieure de l'article L.411-28 du Code rural qui permet à l'exploitant agricole de faire disparaître les talus, rigoles, haies et arbres séparant ou morcelant des parcelles attenantes. Ce classement est d'autant plus intéressant que l'article L.411-28 du Code rural n'assortit d'aucune véritable sanction l'arrachage des haies par le preneur sans avoir obtenu au préalable l'accord du bailleur². En effet, le fait d'arracher les talus, haies, rigoles et arbres ne figurant pas dans la liste des motifs de résiliation du bail à ferme fixée par l'article L.411-31 du Code rural, le non-respect de l'article L.411-28 du Code rural ne peut entraîner sa résiliation que lorsque le bailleur démontre que les agissements du preneur compromettent la bonne exploitation du fond³. En pratique, il s'agit d'une preuve impossible car la jurisprudence considère encore systématiquement que l'arrachage améliore la bonne exploitation du fonds⁴. Les seules conséquences pour le preneur sont qu'il ne pourra valablement demander d'indemnités pour ces améliorations à la fin du bail⁵ et que le bailleur pourra exiger qu'il lui verse une indemnité égale au montant du préjudice subi⁶.

Il s'agit d'une mesure conservatoire importante pour empêcher toute atteinte irréversible au milieu écologique et aux paysages par les parties prenantes à un remembrement ou un exploitant agricole. C'est aussi une limite au pouvoir souverain de la commission communale d'aménagement foncier. Néanmoins, cette décision de protection ne peut être discrétionnaire. Elle doit être motivée et tenir compte de tous les intérêts et enjeux en cause : ceux de la politique des structures des exploitations agricoles, de la politique forestière et du respect et de la mise en valeur des milieux naturels, du patrimoine rural et des paysages. À défaut de motivation suffisante, elle ne manquerait pas d'être attaquée devant le juge. Cette obligation limite donc le pouvoir de classement du préfet qui ne peut intervenir que pour protéger un intérêt environnemental particulier.

De plus, il s'agit d'une mesure de protection exceptionnelle qui ne porte que sur certains boisements. Ce régime de protection est limité à certaines espèces et à une condition de superficie minimale⁷. Sont concernées les espèces ligneuses buissonnantes et de haute tige figurant sur une liste fixée par arrêté du ministre chargé des forêts⁸. Il est intéressant de constater qu'une circulaire réserve cette protection aux boisements (réseaux de haie, plantations d'alignement, haies bocagères, brise-vents, landes boisées,...) qui sont constitués d'espèces ligneuses champêtres adaptées au climat de la zone considérée⁹. Les végétaux d'origine locale entrent donc pleinement dans le champ d'application de ce dispositif. Les boisements en question doivent aussi former une superficie minimale de 500 mètres carrés¹⁰.

Ces structures paysagères arborées sont identifiées par un plan et un descriptif de leur situation dans les parcelles cadastrales. Ce document doit être annexé à l'arrêté de protection¹¹.

Tout travail ou toute utilisation du sol de nature à détruire un élément protégé doit préalablement à toute

1 Art. R. 126-33, al.1

2 CA Dijon, 19 mai 2009 ; n°2009-377921

3 Art. L.411-31, 2° du Code rural

4 CA Poitiers, 14 mai 1991, n°1991-041367

5 Art. L.411-69 du Code rural

6 Art. L.411-72 du Code rural

7 Art. R.126-36 du Code rural

8 Arrêté du 28 avril 1995 (Journal Officiel du 30 avril 1995)

9 Circ. DERF/SEDF/ n° 3016 du 27 déc. 1995

10 Compte tenu de la difficulté de reconnaître l'exacte surface d'une haie, l'article R. 126-36 dispose que cette surface est égale au produit de leur longueur par une largeur forfaitaire fixée à 5 mètres pour les haies constituées d'espèces buissonnantes, et à 10 mètres pour les haies d'arbres de haute tige.

11 Art. R.126-37 du Code rural

exécution être autorisé par le préfet¹. Le silence gardé pendant cinq mois suite à la demande vaut autorisation. Leur destruction est soumise à l'autorisation du préfet et le fait de détruire sans autorisation un boisement, une haie ou plantation protégée est puni d'une amende de 3750 euros².

Les boisements protégés bénéficient des aides publiques³ et des avantages fiscaux attachés aux bois, forêts et terrains à boiser⁴. Et, ils peuvent donner lieu à la passation d'un contrat d'entretien avec le propriétaire ou le preneur à bail. À ce titre, le propriétaire ou le preneur à bail pourra bénéficier d'aides pour l'entretien des boisements protégés.

1.b L'arrêté de biotope

Afin de prévenir la disparition d'espèces protégées, le préfet peut fixer par arrêté « les mesures tendant à favoriser sur tout ou partie du territoire d'un département la conservation des biotopes tels que les haies ou toutes autres formations naturelles peu exploitées par l'homme, et dans la mesure où ces biotopes sont nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie de ces espèces »⁵.

En pratique, la seule présence d'une espèce protégée, aussi commune soit-elle, justifie le recours à l'arrêté de biotope sans qu'il soit besoin de justifier la nécessité du milieu pour l'espèce en question. Aussi, le juge se réserve un large pouvoir d'interprétation concernant l'exigence légale d'un « milieu peu exploité par l'homme » et il retient une conception souple de la légalité des arrêtés de biotope⁶.

La procédure d'adoption d'un arrêté de biotope est souple. Elle n'impose aucune enquête publique, aucune consultation des collectivités territoriales ni même de notifications aux propriétaires concernés et ne comprend aucune exigence quant au contenu du dossier.

L'initiative appartient au préfet et il n'a pas à motiver sa décision. Le juge n'apprécie pas l'opportunité de la décision et le préfet peut refuser de prendre un arrêté de biotope alors que l'espèce est menacée dans le périmètre à protéger. Au contraire, le préfet peut valablement arrêter un périmètre de protection alors que l'espèce protégée n'y est pas menacée.

Le préfet peut prendre toutes les mesures qui limitent ou interdisent certaines activités humaines pour la préservation des sites et notamment l'écobuage, le brûlage des chaumes, le brûlage ou le broyage des végétaux sur pied, la destruction des talus et des haies ou encore l'épandage de produits antiparasitaires. La liste de l'article R.411-17 du Code de l'environnement n'est pas exhaustive et un arrêté de biotope peut, par exemple, soumettre les coupes d'arbres à autorisation⁷ ou encore la cueillette. En revanche, l'arrêté ne peut pas interdire de façon générale toute action susceptible de porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux à protéger⁸. Il doit précisément énumérer les actions qui sont de nature à le détruire, l'altérer ou le dégrader⁹. Le juge administratif admet que le préfet a aussi la possibilité de prescrire des modalités de gestion telles que

1 Art. R.126-34 du Code rural

2 Art. L.126-4 du Code rural

3 Aides spécifiques pour les boisements protégés en application de l'article L.126-3 du Code rural.

4 Exonération de taxe foncière, réductions d'impôt sur le revenu, réduction de l'assiette de la valeur vénale pour les droits de mutation à titre gratuit et pour l'ISF.

5 Art. R.411-15 du Code de l'environnement

6 Ainsi, selon la jurisprudence, peu importe que le biotope «soit le résultat du travail de l'homme et qu'il soit exploité»(TA Poitiers, 8 oct. 1998, FDSEA de la Charente maritime). De même, le caractère ancestral de certaines activités agricoles et leur innocuité supposée à l'égard du milieu «ne suffisent pas en eux-mêmes à entacher d'illégalité un tel arrêté»(TA Lyon, 27 sept. 1995). Par exemple, peut faire l'objet d'un arrêté de biotope une parcelle utilisée pour une activité d'élevage extensif (CAA Bordeaux, 21 nov. 2002, n° 98BX02219, FDSEA).

7 CE, 21 janvier 1998, n°114587

8 TA Versailles, 5 juillet 1994, n°904238

9 TA Versailles, 28 février 1995, n°64704

l'entretien des haies et la création d'un comité de gestion pour le suivi des sites¹.

La protection du milieu ne doit pas nécessairement avoir une durée limitée².

Cette mesure de protection de l'environnement a une portée limitée. Elle ne s'oppose pas à la construction sur des biotopes protégés. En effet, il a été jugé qu'elle ne figure pas au rang des servitudes d'urbanismes affectant l'utilisation des sols devant figurer en annexe des PLU³. En conséquence, un arrêté de protection de biotope n'a pas à être pris en compte pour la délivrance d'un permis de construire et ne peut pas être invoqué à l'appui d'une demande en annulation de permis de construire. Mais, en pratique, le périmètre délimité par l'arrêté de biotope est souvent intégré au PLU et fait l'objet d'un zonage protecteur (classement en zone N). De plus, l'infraction de destruction d'un habitat protégé est pénalement répréhensible. Le fait de porter atteinte à la conservation d'habitats naturels est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende⁴. L'infraction est constituée dès que le milieu est altéré sans qu'il soit nécessaire de démontrer que les espèces ont pâti de la dégradation de leur habitat⁵. Aussi le contrevenant pourra être condamné à remettre les lieux dégradés en l'état si besoin sous astreinte. C'est une situation paradoxale dans laquelle deux législations s'opposent : le droit de l'urbanisme qui n'interdit pas la construction à proximité d'un biotope protégé et le droit de l'environnement qui pénalise lourdement toute atteinte à un habitat naturel. Cette incohérence sera peut-être corrigée par les prochaines lois « logement, urbanisme et ville » et « biodiversité » qui ont notamment pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et la destruction des espaces naturels en application de la SNB 2011-2020.

L'entrée en vigueur d'un arrêté de biotope ne doit pas, en principe, être compensée par l'indemnisation du propriétaire dont le droit est grevé. En application du droit commun de la responsabilité des personnes publiques, ce ne sera le cas que si la charge qui pèse sur le droit de propriété est excessive au regard de l'intérêt général qu'elle a vocation à protéger et qu'elle entraîne un préjudice anormal. Il a été jugé que ne constituent pas une charge excessive entraînant un préjudice anormal les interdictions de créer un point d'eau, un camping ou de réaliser une activité de cueillette⁶.

Dès lors qu'un site de récolte de graines d'origine locale aura été choisi comme habitat par une espèce protégée, cette mesure de protection pourra facilement être mise en place, dans la mesure où le juge retient une interprétation extensive de ses conditions de mise en œuvre. Le champ des mesures qui peuvent être prises par le préfet est très large. L'arrêté peut prévoir des mesures de gestion et d'entretien du biotope et notamment des haies ou soumettre les coupes d'arbres à autorisation. Mais, il peut aussi interdire de récolter les végétaux qui composent le milieu protégé. Dans le premier cas, l'arrêté constituerait une protection efficace des sites de récolte ; dans le second cas, il serait un obstacle insurmontable à la récolte de graines sur le site faisant l'objet de la protection. Avant toute récolte, il sera donc important de vérifier l'existence d'un arrêté de biotope et les prescriptions qu'il comporte dans la mesure où il peut s'appliquer à un vaste territoire⁷ et que l'autorité administrative y a souvent recours pour pallier le manque de mesures de protection de l'environnement au niveau local⁸. Ne figurant pas au rang des servitudes d'urbanisme qui doivent figurer en annexe des PLU, le

1 TA Melun, 21 juin 2002, n° 993612/4

2 CAA Bordeaux, 4 décembre 2006, n°05BX00528

3 TA Strasbourg, 21 décembre 1992, Assoc. fédérative régionale pour la protection de la nature c/ ville de Wissembourg

4 Art. L.415-3, c du Code pénal

5 Il n'est pas exigé que les espèces aient été détruites ou aient éprouvé des difficultés de nutrition ou de reproduction.

6 CE, 12 janv. 2000, n° 205125

7 Tout ou partie d'un département. Plus de la moitié des arrêtés de protection de biotope ont une superficie de moins de 50 ha, un quart ont une superficie entre 250 et 1000 ha. Certains arrêtés de biotope portent sur plusieurs sites d'un même département.

8 Au 1er janvier 2007, il existait en métropole 641 arrêtés de protection de biotope couvrant 124 500 ha.

collecteur devra consulter le bulletin officiel de la préfecture du site de récolte.

1.c L'arrêté de biotope

C'est l'outil juridique le plus contraignant pour la protection des forêts. Il est réservé aux massifs qui présentent de forts enjeux en matière environnementale et sociale notamment en zone périurbaine. Le classement en forêt de protection crée une servitude nationale d'urbanisme qui impose un régime forestier spécial qui diffère selon que les forêts classées relèvent ou non du régime forestier. Il permet des restrictions lourdes à la jouissance du droit de propriété. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Par exemple, sont interdits tout défrichement ainsi que toute implantation d'infrastructure, sauf celles qui sont indispensables à la protection de la forêt¹. La circulation du public² et des véhicules motorisés³ est contrôlée. Et, le propriétaire ne peut concéder un droit d'usage sur la forêt protégée qu'avec l'autorisation du préfet⁴. Pour un collecteur agréé, l'article R.141-29 du Code forestier limite considérablement la possibilité de conclure une convention conférant l'usage d'un site de récolte lorsqu'il se trouve dans le périmètre d'une forêt protégée⁵. De plus, l'article ne distinguant pas, il faut considérer que la règle s'applique à tout droit d'usage, qu'il soit octroyé à titre gratuit ou à titre onéreux, ou encore qu'il permette une jouissance stable ou précaire.

Pour la gestion et l'aménagement de ces forêts, le propriétaire a la faculté de faire approuver par le préfet un projet de règlement qui précise pour chaque coupe, sa situation, sa nature, sa quotité en surface ou en volume, l'année de décision de coupe, la durée de son exécution et les travaux de reboisement qu'il s'engage éventuellement à exécuter. L'approbation du règlement par le préfet peut être subordonnée à des prescriptions spéciales portant notamment sur le mode de traitement de la forêt, les techniques d'exploitation, l'obligation de procéder à des travaux de reconstitution forestière et le respect de certains peuplements⁶. Ce dernier point est intéressant. En effet, on pourrait imaginer que les peuplements en question soient protégés en raison de l'intérêt qu'ils présentent au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et d'adaptation à leur milieu.

Peuvent faire l'objet d'un classement, les forêts dont la conservation est reconnue nécessaire au maintien des terres sur les montagnes et sur les pentes, à la défense contre les avalanches, les érosions et les envahissements des eaux et des sables, ainsi que les bois et forêts, quels que soient leurs propriétaires, situés à la périphérie des grandes agglomérations et dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population.

Le classement est réalisé après une lourde procédure qui comprend un procès-verbal de reconnaissance établi par le préfet, une enquête publique ainsi que l'avis de toutes les communes intéressées.

Ce dispositif de protection constitue un obstacle à la récolte de graines d'origine locale en raison des importantes restrictions qu'il apporte au droit d'user des forêts protégées. Mais, son régime strict en fait aussi un outil réglementaire efficace de protection de la forêt. Aujourd'hui, son application est limitée à un pour cent du territoire métropolitain soit à peu près 150000 hectares.

1 Art. R.141-14 du Code forestier

2 Art. R.141-17 du Code forestier

3 Art. R.141-18 du Code forestier

4 Art. R.141-29 du Code forestier

5 Voir supra

6 Art. R.141-19 du Code forestier

2.

La protection centralisée des boisements

Deux dispositifs mis en œuvre par les collectivités territoriales pourront aider à la préservation des sites de récolte. Il y a le classement des espaces boisés (1) et les réserves naturelles (2).

1.a Le classement des espaces boisés (EBC)

Peuvent faire l'objet d'un classement dans les plans locaux d'urbanisme (PLU), les bois, forêts et parcs relevant ou non du régime forestier ainsi que les arbres isolés, haies, réseaux de haies et plantations d'alignements¹. Cette procédure de protection des boisements ne s'applique pas aux autres documents d'urbanisme comme, par exemple, la carte communale. En l'absence de PLU, le Président du Conseil général peut déterminer, par arrêté pris sur proposition du Conseil général, à l'intérieur du périmètre d'un espace naturel sensible, les bois, forêt et parcs dont la préservation est nécessaire et auxquels est appliqué le régime des EBC². Pour les communes du littoral dotée d'un PLU, le classement des espaces boisés les plus significatifs est obligatoire³. Pour apprécier le caractère significatif des espaces boisés, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation et rares sont les décisions qui ont rejeté un classement en EBC et annulé un PLU opérant une telle reconnaissance. Un classement en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), bien qu'étant sans portée juridique, peut servir de preuve du caractère significatif des espaces boisés. Bien qu'instituant une servitude d'urbanisme, l'inscription d'un EBC dans le PLU ne donne lieu au versement d'aucune indemnité pour le propriétaire dont le terrain est grevé. Seule existe une possibilité de compensation qui consiste, pour le propriétaire, à échanger son terrain classé espace boisé contre un terrain situé en zone constructible appartenant à la commune⁴. Cette forme d'acquisition publique pour la protection des boisements est très peu utilisée en pratique.

L'effet principal du classement d'un espace boisé est d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La nature « boisée » de l'espace classé est figée, il faudra une procédure de révision (lourde) du PLU pour son déclassement. En milieu boisé et forestier, l'inscription d'un EBC dans le PLU entraîne l'inconstructibilité du périmètre classé même si la construction envisagée n'entraîne la coupe d'aucun arbre. Par exemple, sont interdites : les constructions soumises à permis de construire⁵, les lotissements⁶, les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises au régime de l'autorisation⁷, les campings⁸, la création de terrains aménagés pour le stationnement des caravanes⁹, le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à 3 mois et l'exploitation de carrières soumises à autorisation¹⁰. Selon les cas, d'autres utilisations du sol pourront être interdites car considérées comme compromettant la

1 Art. L.130-1 du Code de l'urbanisme

2 Art. L.142-11 du Code de l'urbanisme

3 Art. L.146-6 du Code de l'urbanisme

4 Art. L.130-2 du Code de l'urbanisme

5 Art. L. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme

6 Art. L.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme

7 Art. L.512-1 du Code de l'environnement. Sont soumises à autorisation, les ICPE qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement notamment la protection de la nature, de l'environnement et des paysages.

8 Art. R.443-3 du Code de l'urbanisme

9 L.444-1 du Code de l'urbanisme sauf s'il est fait application de l'exception de l'article L.130-2, al.2 du Code de l'urbanisme

10 Art.106 du Code minier

conservation, la protection ou la création d'un boisement¹. En milieu urbain ou cultivé, le classement doit permettre de conserver un paysage arboré sans pour autant compromettre le droit de construire ou de cultiver du propriétaire.

Le classement d'un boisement interdit aussi tout défrichement de l'espace protégé et entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défricher de l'article L.341-3 du Code forestier. L'interdiction s'applique sur les boisements exemptés d'autorisation de défrichement en application des dispositions forestières comme les boisements de moins de quatre hectares, les parcs clos, les jeunes bois de moins de vingt ans. Le défrichement s'entend de toute opération ayant pour objet ou pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière². Le défrichement change la destination forestière du terrain. Ne constituent pas un défrichement : les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée ou les terres occupées par des formations telles que garrigues, landes et maquis ; les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes ; les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans ; un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur d'un bois ou d'une forêt les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables. C'est, par exemple, le cas des défrichements rendus obligatoires par un plan de prévention des risques naturels prévisibles : routes et pistes ou réserves d'eau aménagées par le forestier pour lutter contre les incendies.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance dans un document d'urbanisme approuvé avant le 10 juillet 1973. Dans ce cas, l'autorisation ne sera délivrée que si l'exploitant s'engage à réaménager le site et si les conséquences de l'exploitation ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Le classement s'oppose à toute interdiction de reconstituer un boisement après coupe-rase édictée par l'article L.126-1 du Code rural dans le cadre du zonage agriculture-forêt. Ce zonage régleme les boisements pour limiter leur emprise dans l'espace rural notamment afin de préserver les terres agricoles.

Il empêche l'application de l'article 671 du Code civil qui exige que la distance entre une plantation et la limite séparative de propriété soit de 2 mètres.

Le classement n'interdit pas la gestion des espaces boisés mais soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration préalable³. L'autorité administrative ne peut valablement s'y opposer lorsque ces opérations ne compromettent pas la conservation des boisements classés et constituent de simples actes de gestion raisonnable pour l'amélioration et la régénération des boisements⁴. Par exception, ne sont pas soumises à l'obligation de déclarer et peuvent être faites sans formalités particulières : les coupes ou abattages d'arbres qui sont réalisés dans le cadre du régime forestier mis en œuvre par l'ONF pour la gestion des forêts de l'État

1 Par exemple sont incompatibles avec le classement d'un espace boisé : la construction d'une rampe d'accès à un parc de stationnement alors même que sa construction ne nécessitait aucune coupe d'arbres (CE, 20 janvier 1984, req. N°34945, Ville d'Angers c/ Épx Durand), l'aménagement d'une voie d'accès à un secteur constructible (CE, 22 juin 1990, req. N°66816, Sesini) ou encore le passage d'une ligne à très haute tension (CE, 13 octobre 1982, Cme de Roumare). En revanche, n'est pas incompatible avec un EBC le passage d'une ligne électrique à 6 mètres au dessus de la cime d'arbres dont la croissance est terminée, les pylônes étant situés en dehors de l'aire protégée (TA Orléans, 23 mai 1995, EDF c/ Préfet du Loiret).

2 Art. L. 341-1 du Code forestier

3 Une autorisation de l'administration est nécessaire pour réaliser des coupes et abattages d'arbres sur une propriété forestière soumise à l'obligation d'un plan simple de gestion mais qui n'en est pas dotée (art. L.312-9 du Code forestier).

4 Par opposition, ne sont pas des actes de bonne gestion ceux qui ont pour objet ou pour effet d'épuiser la ressource.

et des collectivités territoriales selon les prescriptions du plan d'aménagement ; les coupes et abattages réalisés pour la mise en œuvre d'un plan simple de gestion¹ (en revanche les opérations extraordinaires c'est à dire celles en deçà ou au-delà des limites prévues par le plan simple de gestion doivent être autorisées par le Centre Régional de la Propriété Forestière²) ; et l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts quelle que soit la situation du propriétaire au regard du plan simple de gestion et la nature de la propriété. À l'inverse, sont soumis à autorisation les coupes et abattages lorsque l'EBC se trouve dans une forêt de protection³.

En cas de non-respect des prescriptions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, le propriétaire et les exécutants des travaux de coupe et d'abattage s'exposent, pour non déclaration, à une amende pouvant aller de 1200 à 300 000 euros⁴. En cas de récidive, outre la peine d'amende, un emprisonnement de un à six mois pourra être prononcé. C'est au maire (ou à ses préposés) qu'il revient de dresser procès-verbal de la coupe non signalée en application de son pouvoir de police.

Aussi, dans les trois ans qui suivent le déboisement ou les travaux illicites, le préfet peut ordonner la remise des lieux en nature de bois. Si le propriétaire ne procède pas aux semis et plantations dans le délai et selon les conditions prescrits par le préfet, l'administration pourra réaliser les travaux aux frais de celui-ci.

Le classement d'un espace boisé a un intérêt limité pour la préservation des sites de récolte de graines d'origine locale. Le dispositif des espaces boisés classés a été créé principalement pour permettre le maintien durable d'un couvert végétal arboré sur des terres menacées par l'urbanisation ou l'expansion des terres agricoles. Il n'intervient pas pour la protection de boisements à des fins de préservation de la diversité génétique. Il ne permet pas, non plus, de conserver en l'état le boisement classé car il n'empêche pas son exploitation. Il ne pourra donc pas servir à protéger efficacement un peuplement d'arbres identifiés pour leurs qualités génétiques et leur indigénat. Arrivés à maturité, les arbres récoltés seront coupés pour la production de bois au même titre que ceux qui ne présentent pas d'intérêt pour la filière végétaux d'origine locale.

1.b Les réserves naturelles

Les réserves naturelles nationales sont des espaces protégés pour assurer la protection d'un milieu naturel et de sa faune, sa flore, sa géologie et sa diversité écologique. Depuis 2002, des réserves naturelles régionales peuvent être créées par délibération du Conseil régional ou par transfert des anciennes réserves naturelles volontaires dont le propriétaire n'a pas demandé le retrait d'agrément. Les réserves naturelles régionales n'offrent pas le même degré de protection que les réserves nationales.

La réglementation des réserves peut constituer un obstacle à la récolte de graines d'origine locale. Chaque acte de classement détermine des règles de protection adaptées aux problèmes qui se présentent. Il existe donc une grande variété de règlements en fonction du milieu qui est protégé. De façon générale, le règlement peut soit interdire, soit réglementer tout ou partie des activités énumérées à l'article L. 332-3 du Code de l'environnement comme, par exemple, les activités agricoles, forestières, pastorales, etc. Il vise deux catégories de mesures destinées à interdire dans la réserve toute action susceptible de nuire au développement naturel de la faune et de la flore ou d'altérer le caractère de la réserve. À ce titre, la cueillette peut être interdite ou

1 Art. L.312-4 du Code forestier

2 Art. L.312-9 du Code forestier

3 Art. L.141-3 du Code forestier

4 Art. L.160-1, b. du Code de l'urbanisme qui renvoie à l'article L.480-4 du même code.

réglementée¹. Le juge exerce son contrôle sur les mesures imposées par le décret. Elles doivent être justifiées par les nécessités de la protection et proportionnées par rapport à l'objectif poursuivi. L'interdiction de toute activité humaine doit donc être motivée par la grande fragilité du milieu et n'existe que dans de rares cas et sur des espaces limités. Le décret instituant la réserve doit aussi tenir compte de l'intérêt du maintien des activités traditionnelles existantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec les objectifs de la réserve naturelle². Cette disposition qui vise les activités traditionnelles, telles que les activités pastorales, pourrait être invoquée dans certaines régions où la cueillette est une coutume, à la condition qu'elle ne soit pas incompatible avec les objectifs de la réserve. Ce pourrait-être le cas dans l'hypothèse de la création ou de l'élargissement du périmètre d'une réserve naturelle sur un site de récolte de graines.

Le prélèvement de végétaux non cultivés en infraction au règlement est puni d'une amende de 1500 euros³. Cette infraction constitue un délit au sens de l'article L.411-1 du Code de l'environnement.

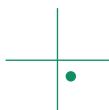
Les agents de la filière pourront récolter dans le périmètre de la réserve naturelle à la condition que la cueillette des espèces non cultivées ne soit pas interdite par le règlement et après avoir obtenu l'autorisation de l'autorité gestionnaire. Le régime de protection des réserves constituera un moyen de préserver les sites de récoltes de graines dans la mesure où il interdit toute action susceptible de nuire au développement naturel de la faune et de la flore ou d'altérer le caractère de la réserve.

1 L'acte créant la réserve naturelle des Hauts-de-Chartreuse (D. n° 97-905, 1er oct. 1997 : Journal Officiel 4 Octobre 1997) dispose que la cueillette du thé des Alpes est «tolérée (...) dans la limite de ce qu'une main peut contenir».

2 Art. L.332-3, al.2 du Code de l'environnement

3 Art. R.332-73 du Code de l'environnement

II. LE CADRE CONVENTIONNEL DE LA RÉCOLTE ET DE LA GESTION DES SITES



Les conventions pouvant servir de fondement et de cadre juridique à la récolte de graines d'origine locale sont de deux types. Il y a celles qui ont pour objet la propriété des graines (Section 1) et celles qui portent sur la maîtrise d'usage des sites de récolte (Section 2). Seules les secondes permettent à l'agent chargé de l'approvisionnement de la filière de récolter lui-même les graines et donc d'avoir la maîtrise de la récolte. Dans les premières, il se contente de se les faire remettre par le collecteur. L'exigence de traçabilité de l'origine des graines imposera alors la surveillance de la récolte afin que l'agent de la filière qui a recours à ce type de contrat s'assure de leur provenance. De plus, l'entretien et la préservation des sites de récolte n'entrent pas dans le champ de ces conventions alors que c'est possible pour certaines conventions qui confèrent la maîtrise d'usage des sites¹.

II.1

Les conventions ayants pour objet la propriété des graines

Deux conventions permettent le transfert de la propriété des graines du propriétaire (ou de l'exploitant) du site de récolte au collecteur : la vente et le don. Elles sont toutes les deux à exécution instantanée et ne portent donc pas sur l'entretien des sites qui est laissé au propriétaire ou à celui qui les exploite. Elles se différencient, à titre principal, par le fait que l'une est conclue à titre onéreux (A) et l'autre à titre gratuit (B).

1.

Le transfert de la propriété des graines à titre onéreux : l'achat²

La graine en tant que bien a une valeur patrimoniale. Il est donc à supposer que le propriétaire de cette graine exigera une contrepartie en échange de la propriété de celle-ci. La graine comestible de végétal autochtone (Noisette ...) semble en cela ne pas pouvoir échapper à une demande de contrepartie qui semble justifiée. La vente de graines, dans les autres cas, paraît désavantageuse pour le propriétaire de l'arbre comme pour l'agent chargé de l'approvisionnement de la filière, et ce pour plusieurs raisons. La première est que la graine a une faible valeur en tant que telle. Sa véritable valeur est conférée par sa sélection, sa préparation et son conditionnement. Ces tâches requièrent des connaissances et un savoir-faire spécifiques et ne pourront en

1 Voir infra

2 Voir annexe 1

général être effectuées que par les organismes collecteurs de la filière à moins que le vendeur ait été formé à l'identification des végétaux porteurs de graines¹. Le vendeur profane devra se contenter de fournir un lot de graines non sélectionnées de bien moindre valeur. Aussi, la quantité de graines récoltées sur un même arbre sera variable en fonction des prescriptions techniques en matière de biodiversité, amoindissant davantage le prix potentiel. Un agent de la filière se voyant imposer un contrat de vente par un propriétaire de végétaux se contentera souvent d'effectuer sa récolte sur un autre spécimen dont le propriétaire permettra le prélèvement sans contrepartie. De plus, vendre les graines supposerait des garanties que doit le vendeur à l'acheteur². La responsabilité du propriétaire de l'arbre pourrait être engagée en cas d'échec de pousse de la graine lié aux vices cachés de la chose³. Il semble nécessaire de faire preuve de pédagogie et d'expliquer ces raisons au propriétaire des graines afin de justifier l'absence de contrepartie financière à ce transfert de propriété.

En fonction du contexte de l'opération, la vente de graines d'origine locale pourra recouvrir deux qualifications différentes. Elle est faite au poids, au compte ou à la mesure lorsqu'elle porte sur une quantité de marchandises à prendre dans une masse plus grande appartenant au vendeur (1). Cette vente relève du régime défini à l'article 1585 du Code civil. Elle est faite en bloc lorsqu'elle porte sur la totalité d'un lot préconstitué placé chez le vendeur et relève du régime défini à l'article 1586 du Code civil (2). La distinction est importante car les deux formes de vente produisent des effets très différents sur le moment du transfert de la propriété des graines à l'acheteur et en cas de perte de la chose vendue par la survenance d'un événement ayant les caractéristiques de la force majeure⁴. Quelque soit la nature de la vente, le vendeur doit en principe garantir à l'acheteur les vices cachés de la chose (3). Il doit aussi respecter les règles relatives à la transparence tarifaire et à la libre concurrence (4).

1.a La vente au poids, au compte ou à la mesure

Dans la vente à la mesure, le transfert de la propriété des graines et le transfert des risques de la chose à l'acheteur sont retardés jusqu'au moment de l'individualisation des graines achetées. Cette opération consiste à séparer la fraction des marchandises achetées de l'ensemble du lot du vendeur. La séparation doit être apparente et peut consister, par exemple, dans l'étiquetage, le marquage, le parçage ou encore l'enlèvement par l'acheteur. En pratique, l'individualisation coïncide souvent avec la remise de la chose à l'acheteur.

Si, après la conclusion du contrat, la chose vendue a péri dans le stock du vendeur⁵ par la survenance d'une catastrophe, l'acheteur est délivré de son obligation de payer le prix. Il en va différemment si l'acheteur est mis en demeure de prendre possession des biens par le vendeur. À ce moment, la charge des risques de la chose est renversée. En cas de perte de la récolte survenue après cette mise en demeure, l'acheteur devra payer le prix. En pratique, la situation est la suivante : le contrat prévoyait que l'acheteur devait enlever la marchandise au plus tard à une date donnée, passé ce délai la sommation du vendeur n'a pas été suivie d'effet et la marchandise a été détruite par un événement fortuit. L'acheteur doit payer le prix sans contrepartie, même si la marchandise n'a pas été mesurée. L'évaluation du prix est rendue difficile car les marchandises ont été en totalité ou en partie détruites. Le prix unitaire est connu mais il est impossible de connaître la quantité vendue. C'est au vendeur qui réclame le paiement de prouver la quantité achetée⁶. La preuve est libre

1 Il n'existe aucun procédé technique permettant de distinguer une graine d'origine locale d'une graine allochtone d'une même espèce.

2 Sur ce point, voir infra, les conditions particulières de mise en œuvre de la garantie du fait de la qualité des parties au contrat.

3 Art. 1641 du Code civil. Le vice caché pourrait, par exemple, consister dans l'utilisation de produits phytosanitaires sur une haie, rendant les graines impropres à la germination...

4 Événement qui est indépendant de la volonté du vendeur et qu'il ne pouvait pas prévoir et contre lequel il ne pouvait résister (intempérie, gel, incendie, maladie...).

5 Ou a été détérioré au point de ne pas pouvoir être délivré de façon satisfaisante à l'acheteur.

6 Art. 9 du Code de procédure civile

et peut être apportée par tout moyen. Si les indices et présomptions ne sont pas suffisamment probants, le juge débouterait le vendeur.

Il est également important de savoir quand l'individualisation a lieu lorsque les marchandises doivent être transportées. Les règles commerciales prévoient que les risques de la chose pèsent sur la personne à qui elle appartient dès qu'elle est sortie du magasin du vendeur¹. Si l'individualisation est réalisée avant (les graines ont été pesées et placées dans des sacs fermés et étiquetés au nom de l'acquéreur), les risques pèsent sur l'acheteur devenu propriétaire, même s'il n'est pas encore en possession des graines ; si l'individualisation est réalisée au moment de la remise à l'acheteur, c'est la solution inverse qui s'applique. Cette disposition n'est pas d'ordre public et peut faire l'objet d'un aménagement conventionnel. Lorsque le transport des graines se fait aux frais du vendeur, il est conseillé de prévoir une clause stipulant qu'il prend également les risques de la chose à sa charge.

Concernant le mesurage, il doit être contradictoire. Il s'agit principalement de protéger l'acheteur contre le risque de fraude du vendeur. Cette exigence n'est pas d'ordre public et il faut faire attention à la clause qui prévoit que le vendeur (ou ses préposés) peut valablement procéder à la mesure des marchandises vendues en cas d'absence de l'acheteur, car l'enlèvement des marchandises constitue une acceptation tacite du mesurage, ce qui le prive par la suite de tout recours portant sur la quantité délivrée. Il est important que la convention organise précisément la marche à suivre en matière de pesage, et prévoit qu'il devra se faire en présence des deux parties, et qu'il ne pourra se faire en absence de l'acheteur qu'après qu'il ait été dûment averti du lieu et du moment.

Le vendeur est, en principe, tenu de délivrer la quantité exacte fixée dans le contrat. Toutefois, en matière commerciale, il est fréquent dans les conventions portant sur de grosses quantités que l'indication de la quantité vendue soit précédée de la mention « environ ». Cette stipulation impose à l'acquéreur d'accepter un peu plus ou un peu moins que la quantité fixée au contrat, en fonction des usages et sous le contrôle des juges du fond. S'agissant de la qualité délivrée, à défaut de précision, elle doit être « loyale et marchande ». Cela impose une qualité correcte en rapport avec la destination normale du produit, c'est à dire la mise en culture des graines pour la production de végétaux d'origine naturelle. Lorsque la délivrance est défectueuse, c'est à dire qu'il n'y a pas identité entre la chose promise dans le contrat et la chose délivrée², l'acquéreur a le choix de demander au juge la résolution du contrat de vente ou des dommages et intérêts visant à réduire le prix de la vente.

La délivrance est effectuée en principe au jour du paiement fixé dans le contrat. Une clause peut néanmoins prévoir un délai de paiement. Quoi qu'il en soit, l'acquéreur a l'obligation de retirer la chose au jour convenu³. À défaut, la vente est résolue de plein droit sans que le vendeur n'ait à mettre l'acheteur en demeure de venir enlever la chose vendue⁴. Le vendeur pourra alors revendre les marchandises à un tiers et demander des dommages et intérêts au premier acheteur s'il n'a pu trouver acquéreur qu'à plus bas prix. Lorsqu'aucune date de paiement n'a été prévue par les parties dans le contrat, la délivrance est exigible immédiatement et il appartient à l'acquéreur de mettre le vendeur en demeure de réaliser le mesurage consistant à détacher du stock la quantité achetée, afin que celle-ci lui soit remise. Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, l'acheteur sera en droit de demander au juge l'exécution forcée de l'obligation de délivrer la chose vendue (avec astreinte le cas échéant) ou la résolution de la vente, assortie du versement de dommages

1 Art. 132-7 du Code de commerce

2 Tant du point de vue de la quantité que de la qualité des graines.

3 Art.1612 du Code civil

4 Art.1657 du Code civil

et intérêts dans le cas où il aurait subi un préjudice causé par l'absence de délivrance ou la délivrance tardive¹. Pour demander la résolution, le défaut de délivrance doit être suffisamment grave et le juge examinera si l'exécution du contrat a encore un intérêt pour l'acheteur.

Le paiement se fait en principe au domicile du vendeur.

Chaque partie supporte les frais liés à l'exécution du contrat qui sont mis à sa charge. Par exemple, dans un contrat de vente de graines, les frais de mesurage et de délivrance (mise des graines dans des sacs au nom de l'acheteur) sont normalement à la charge du vendeur et les frais d'enlèvement des marchandises à la charge de l'acheteur. Une clause (dite « franco de port ») peut stipuler, qu'en plus des frais de délivrance et de mesurage, le vendeur s'engage à prendre à sa charge les frais de transport des graines au domicile de l'acheteur. Cette obligation supplémentaire du vendeur peut renchérir le coût de la vente de manière significative.

La réception par l'acheteur, qui se traduit par la prise de possession du bien vendu, est un acte lourd de conséquence. En effet, cette prise de possession manifeste l'intention d'accepter la chose telle qu'elle lui est remise. La réception implique donc de vérifier la conformité de ce qui est fourni par rapport à ce qui avait été prévu dans le contrat et, le cas échéant, de formuler des réserves sur les vices apparents². La réception sans réserve libère le vendeur de son obligation de délivrance et interdit par la suite à l'acheteur toute contestation sur ce qu'il a pu contrôler³. Lorsque des réserves sont formulées, le vendeur doit y satisfaire, par exemple en procédant à l'échange des marchandises défectueuses (ce peut être le cas pour des graines abîmées ou encore de la mauvaise espèce).

1.b La vente en bloc

La chose vendue étant déterminée, la propriété est transférée et le risque pèse sur l'acheteur dès la conclusion du contrat de vente⁴. Et peu importe que la récolte n'ait pas encore été réalisée ou que les graines n'aient pas été livrées. De la même façon, il importe peu que le prix soit fixé à tant la mesure, dès lors que le mesurage n'a pour but que de déterminer le prix à payer.

En conséquence, la saisie réalisée sur les marchandises par un créancier du vendeur est nulle⁵; le vendeur qui revend les graines à un tiers commet un abus de confiance⁶ et pourra être condamné à des dommages et intérêts; les créanciers du vendeur mis en liquidation judiciaire ne peuvent valablement s'opposer à la revendication des biens par l'acheteur⁷. En cas de perte de la récolte par la survenance d'un cas de force majeure, le vendeur pourra exiger de l'acheteur qu'il paie le prix, même s'il n'est plus en capacité de lui remettre les graines. La vente en bloc peut produire des effets dommageables pour l'acheteur. Néanmoins, il est possible de déroger conventionnellement à la règle légale de l'article 1586 du Code civil. Les parties pourront prévoir dans leur contrat, une clause qui stipule que le transfert de la propriété et celui des risques seront différés et même séparément l'un de l'autre⁸. Il est conseillé de différer le transfert des risques au moment de la livraison des graines, c'est à dire à leur remise à l'acheteur en main propre ou à son mandataire⁹. Quoiqu'il en soit, si le vendeur est toujours en possession des graines après le transfert des risques à l'acheteur, il est tenu d'une obligation de conservation analogue à celle d'un dépositaire. Il doit apporter, dans la garde de la chose

1 Art.1585, in fine du Code civil

2 Ceux qui peuvent être décelés au premier regard.

3 Il lui reste seulement la garantie qui lui doit le vendeur pour les vices cachés (voir infra).

4 Pris ensembles, les articles 1586 et 1583 du Code civil

5 Cass. civ., 25 févr. 1896, [1re esp.]

6 Cass. crim., 3 août 1933

7 Art. L. 632-1 du Code de commerce

8 La clause retardant seulement le transfert des risques est possible (Cass. civ., 8 juin 1904)

9 Exemple du transporteur agissant au nom et pour le compte de l'acquéreur.

déposée, les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent¹. Et, il n'est tenu de restituer la chose déposée que dans l'état où elle se trouve au moment de la restitution. Les détériorations qui ne sont pas survenues par son fait sont à la charge du déposant².

1.c La garantie des vices cachés

Après la délivrance de la chose, le vendeur³ reste en principe « tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus »⁴. Pourront faire l'objet d'une action en garantie les graines dont la capacité à germer est anormalement faible ou qui ne produisent pas d'arbre. L'acheteur devra prouver que le défaut préexistait à la vente et qu'il ne pouvait être décelé au jour de la conclusion du contrat (les défauts apparents ne peuvent faire l'objet d'une action en garantie des vices cachés). L'action doit être intentée dans les deux ans qui suivent la découverte du vice⁵.

Pour le collecteur agréé, la mise en œuvre de la garantie sera parfois compliquée par la jurisprudence qui fait peser sur l'acheteur professionnel une présomption de découverte de vice. Lorsque l'acheteur est un professionnel, le juge considère que son expertise lui a permis de voir le défaut de la chose au moment de sa délivrance et que, dès lors, il ne peut pas se prévaloir de l'action en garantie des vices cachés. Toutefois, cette présomption peut être renversée par la preuve contraire. L'acheteur pourra demander à bénéficier de la garantie s'il démontre que le vice était indécélable pour lui malgré sa qualité de professionnel.

En plus de la restitution du prix, l'acheteur peut demander le versement de dommages et intérêts lorsque le vendeur est de mauvaise foi c'est à dire qu'il avait connaissance du vice affectant la chose⁶.

La garantie des vices n'est pas d'ordre public, et le contrat peut inclure une clause de non-garantie ou restrictive de garantie au bénéfice du vendeur, lorsqu'il n'est pas un professionnel ou que la vente est faite à un acheteur professionnel de la même spécialité que lui. Une telle clause pourra donc être incluse dans un grand nombre de contrats conclus par les collecteurs de la filière. Pour que la clause de non-garantie trouve application encore faut-il que le vendeur soit de bonne foi, c'est à dire qu'il n'ait pas eu connaissance du vice de la chose.

1.d Les règles relatives à l'exigence de transparence tarifaire et à la libre concurrence

Pour permettre le contrôle des discriminations et de l'égalité de traitement entre partenaires économiques, les articles L.441-3 et L.441-6 du Code de commerce imposent la transparence des relations contractuelles. La transparence tarifaire passe par l'élaboration des conditions générales de vente et par la facturation. L'obligation de communiquer les conditions générales de vente s'applique à tout producteur de graines d'origine locale alors que l'obligation d'établir une facture ne s'applique qu'entre professionnels⁷.

Les conditions générales de vente constituent le cadre de la négociation commerciale et ont vocation à s'appliquer dans les mêmes conditions, à tous les acheteurs en situation de concurrence sur un marché. Elles doivent contenir toutes les informations qui permettent à l'acheteur de s'assurer qu'il ne fait pas l'objet d'un traitement discriminatoire injustifié de la part de son fournisseur.

1 Art.1927 du Code civil

2 Art.1933 du Code civil

3 Qu'il vende son stock entier (dans une vente en bloc) ou une partie seulement (dans une vente au poids, au compte ou à la mesure).

4 Art.1641 du Code civil

5 Art.1648 du Code civil

6 Art.1645 du Code civil

7 L'infraction d'achat sans facture ne s'applique pas lorsque le vendeur est un non professionnel (CA Limoges, 16 octobre 1996).

Les conditions générales de vente doivent, au minimum, contenir des informations sur le produit vendu¹, les modalités de sa garantie et de sa délivrance ; le barème des prix unitaires ; les réductions de prix et les conditions de règlement².

S'agissant du prix, sont indiqués le « tarif de base » qui indique le prix unitaire des produits vendus et « le barème d'écart » qui indique les rabais, remise et ristourne sur le tarif de base, et donnant lieu à une remise directe sur facture ou à une réduction ultérieure du prix lorsqu'elle est soumise à une condition suspensive non encore réalisée au moment de la facturation.

S'agissant du délai de paiement, les parties ne peuvent prévoir un délai de règlement des sommes dues supérieur à quarante-cinq jours fin de mois ou soixante jours à compter de la date d'émission de la facture. Ce délai maximum est supplétif et s'appliquera lorsque les parties n'auront pas prévu de délai de paiement. Dans leur convention, les parties peuvent convenir que ce délai sera réduit, en prévoyant un délai plus court ou en avançant son point de départ.

En général, le paiement n'aura pas lieu d'être fractionné dans la mesure où l'exécution du contrat ne sera pas échelonnée. L'obligation de délivrance du vendeur sera entièrement exécutée au moment de la livraison de la récolte et l'acheteur devra en contrepartie payer tout le prix. Le paiement pourra être fractionné lorsque l'exécution de l'obligation du vendeur suppose plusieurs livraisons.

Les conditions générales de vente et la facture doivent, également, préciser les conditions d'application et le taux des pénalités dues en cas de retard de paiement ainsi que l'indemnité forfaitaire pour les frais de recouvrement. Les pénalités de retard commencent à courir dès le jour suivant la date de règlement convenue. Elles sont exigibles sans qu'aucun rappel, sommation de payer ou mise en demeure du débiteur ne soit nécessaire. En cas d'imprévision des parties, c'est le taux d'intérêt légal qui s'applique. Comme l'indemnité forfaitaire pour les frais de recouvrement, le taux d'intérêt légal est fixé par décret. Le taux prévu par les parties ne peut excéder trois fois le taux d'intérêt légal.

Le non-respect des mentions des obligations relatives aux conditions générales de vente est puni de 15000 euros d'amende.

L'article L.441-3 du Code de commerce dispose que tout achat de produits ou toute prestation de service pour une activité professionnelle doivent faire l'objet d'une facturation. Le vendeur est tenu de délivrer la facture dès la réalisation de la vente ou la prestation du service. L'acheteur doit la réclamer. La facture doit être rédigée en double exemplaire. Le vendeur et l'acheteur doivent en conserver chacun un exemplaire.

La facture doit mentionner le nom des parties ainsi que leur adresse, la date de la vente ou de la prestation de service, la quantité, la dénomination précise, et le prix unitaire hors TVA des produits vendus et des services rendus, ainsi que toute réduction de prix acquise à la date de la vente ou de la prestation de services et directement liée à cette opération de vente ou de prestation de services, à l'exclusion des escomptes non prévus sur la facture.

La facture mentionne également la date à laquelle le règlement doit intervenir. Elle précise les conditions d'escompte applicables en cas de paiement à une date antérieure à celle résultant de l'application des conditions générales de vente, le taux des pénalités exigibles le jour suivant la date de règlement inscrite sur la facture ainsi que le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement due au créancier en cas de retard de paiement. Le règlement est réputé réalisé à la date à laquelle les fonds sont mis, par le client, à la disposition du bénéficiaire ou de son subrogé.

1 Dans les conditions générales d'achat, il sera important de bien préciser l'objet de l'achat au regard des attentes de l'acheteur car l'étendue de l'obligation de délivrance du vendeur varie en fonction de la définition des caractéristiques des GOL vendues. Plus l'objet de l'achat est précisément défini, plus l'obligation du vendeur est grande.

2 Art.L.441-6, al.1 du Code de commerce

L'article L.411-4 du Code de commerce dispose que toute infraction aux dispositions de l'article L. 441-3 est punie d'une amende de 75000 euros. L'amende peut être portée à 50 % de la somme facturée ou de celle qui aurait dû être facturée.

Les règles applicables en matière de transparence commerciale sont d'ordre public et le fournisseur de la filière devra scrupuleusement les respecter afin de ne pas se voir condamné aux sanctions sévères prévues par le législateur.

2.

Le transfert de la propriété des graines à titre gratuit : le don manuel

Pour opérer un transfert de la propriété des graines, le don manuel doit remplir plusieurs conditions. La principale condition est que la chose donnée soit remise matériellement au bénéficiaire qui en devient le possesseur (on parle de tradition réelle) dans des conditions qui assurent l'irrévocabilité du don. L'irrévocabilité de la donation est une condition essentielle. Elle est caractérisée par l'existence d'une intention libérale du donateur (c'est à dire l'intention de donner sans rien attendre en retour). Elle permet de distinguer le don d'autres contrats. En cas de litige sur la nature de l'acte, ce sera à celui qui a remis la chose de prouver qu'il n'a pas eu l'intention de donner et que dès lors la chose doit lui être restituée en équivalent (pour un prêt) ou qu'une autre chose doit lui être remise (pour un échange) ou qu'un prix doit lui être payé (pour une vente). En application de l'article 1315 du Code civil, la preuve d'une contrepartie pèse sur celui qui l'invoque et s'il arrive à démontrer que la possession de l'autre est exercée de mauvaise foi ou est entachée d'un vice, ce dernier sera acculé et devra prouver le don manuel. Cette preuve pourra être apportée par tout moyen (présomptions, témoignages). Un écrit signé par le donateur reste le meilleur moyen de prouver le don manuel. En plus de la désignation des parties et de la signature du donateur, l'écrit devra préciser que les graines sont remises en main propre, à telle date et à titre de donation.

Il paraît peu probable que le don manuel puisse être utilisé par les agents de la filière pour permettre un approvisionnement régulier et en quantité suffisante. Le don suppose que le propriétaire (ou titulaire d'un droit d'usage) d'un site de récolte procède lui-même à la récolte pour l'offrir ensuite à l'agent de la filière, en renonçant à toute contrepartie. En pratique, au regard des contraintes liées à la récolte et sachant qu'elle sera commercialisée par la suite, rares seront ceux qui accepteront de donner des graines d'origine locale.

III.2

Les conventions conférant la maîtrise d'usage des sites de récolte de graines d'origine locale

Ces conventions seront conclues pour permettre à l'agent chargé de l'approvisionnement de la filière de récolter lui-même les graines et de gérer le site pour un temps plus ou moins long. La durée de ces conventions peut être limitée à une campagne de récolte, voire au temps de la récolte, ou passées pour plusieurs années. Les premières ont le mérite de la simplicité et sont mieux adaptées au besoin limité de la filière naissante (au début, la récolte n'aura pas nécessairement lieu tous les ans). De plus, elles correspondent à l'objectif de récolte sur plusieurs sites pour obtenir la diversité biologique la plus variée possible, et elles permettront

une meilleure adaptabilité face à l'aléa de la production. Toutefois, l'entretien du site n'entre pas forcément dans le champ du contrat¹ et elles devront être renouvelées à chaque campagne de récolte. Cela pourra poser un problème de prévision pour l'approvisionnement de la filière lorsque celle-ci se sera développée et aura besoin de grandes quantités de graines. Il sera alors possible de conclure des conventions qui confèrent au collecteur la jouissance durable d'un site de récolte.

De façon générale, ce sont ces conventions qui contribuent le mieux à la sécurité de l'approvisionnement en graines d'origine locale dans la mesure où elles assurent au collecteur agréé la maîtrise du site et de la qualité de la production. On en distingue deux types : celles qui prévoient une contrepartie pour le cocontractant, les baux (A), et, celle qui est gratuite, le prêt à usage (B).

Quelle que soit leur durée ou leur nature, le droit d'user d'un site de récolte pourra être limité par l'existence d'une législation spéciale. Par exemple, lorsque le site de récolte est situé dans une forêt de protection, le droit d'usage ne pourra être valablement octroyé qu'avec l'accord du préfet². Ou encore, lorsque le site se trouve dans le périmètre d'un dispositif réglementaire pour la protection de l'environnement, l'usage devra respecter le règlement en vigueur³.

S'agissant des contrats qui portent sur l'usage des biens des personnes publiques, il faut distinguer selon que le site de récolte se trouve sur le domaine public ou le domaine privé. Le domaine public est défini par l'article L.2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) comme « constitué des biens lui appartenant qui sont affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas il fasse l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ». Le domaine privé est constitué de tous les biens qui ne font pas partie du domaine public. L'utilisation du domaine privé relève de l'application du droit privé⁴. Ainsi, les conventions conclues avec une personne publique sur son domaine privé relèvent, en principe, des mêmes règles que celles qui régissent les conventions conclues entre particuliers. En revanche, l'utilisation privative du domaine public relève de règles spécifiques et doit respecter trois conditions. D'abord, elle est soumise à une autorisation qui peut prendre la forme d'un contrat d'occupation du domaine public⁵. L'autorisation privative est largement discrétionnaire et la jurisprudence précise qu'elle ne peut intervenir que si, compte tenu des nécessités de l'intérêt général, elle se concilie avec les usages conformes à la destination du domaine que le public est normalement en droit d'exercer, ainsi qu'avec l'obligation qu'a l'administration d'assurer la conservation de son domaine public⁶. À cet égard, l'usage du domaine public par un collecteur agréé ne devrait pas poser de problème puisqu'il n'empêche pas la circulation des personnes et n'est pas constitutif d'une atteinte au domaine. L'occupation sans autorisation est sanctionnée par l'expulsion des occupants sans titre. L'expulsion doit être ordonnée par le juge administratif. À défaut, l'administration se rend coupable de voie de fait. Ensuite, elle doit faire l'objet d'une contrepartie appelée redevance d'occupation. Enfin, l'occupation privative du domaine public est précaire. En application de l'article L.2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'autorisation d'occupation est nécessairement précaire et peut-être révoquée à tout moment. La révocation doit être motivée par un motif d'intérêt général (comme la réorganisation d'un service public, la conservation du domaine, un changement d'affectation, etc.). La révocation ne donne droit à aucune indemnité, sauf si la convention le prévoit. L'autorisation ne donne droit à aucun droit au renouvellement.

1 C'est le cas lorsque la convention est conclue pour le temps de la récolte.

2 Voir supra, chapitre I, section I, les dispositions forestières, les forêts de protection

3 Voir supra, chapitre I, section I, les dispositions environnementales

4 Art. L.2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

5 Soumis en tant que tel à la compétence du juge administratif.

6 CE, 3 mai 1963, Cne de Saint-Brévin-les-Pins

1. Celles conclues à titre onéreux : les baux

Le bail est une convention qui vise à permettre à une personne (le preneur à bail ou le locataire) d'user de la chose d'un autre (le bailleur) et de jouir des fruits qu'elle produit pendant un certain temps et contre le paiement d'un prix. En fonction de son activité (récolte seule ou culture), plusieurs types de baux pourront être souscrits par un collecteur agréé afin de lui permettre d'user des sites de récolte pour une plus ou moins longue durée, et de les entretenir pour les maintenir dans de bonnes conditions de récolte. Lorsque le bail a pour objet une terre agricole et pour but de planter des arbres et de les « cultiver » afin d'en récolter les graines pour en faire commerce à titre professionnel, le collecteur agréé devra conclure un bail qui relève du statut du fermage (1) car il a, dans ce cas, une activité agricole. Lorsqu'il se contente de récolter et d'apporter des soins pour la conservation du site de récolte, ou qu'il n'exerce pas son activité sur une terre agricole, il pourra conclure un autre bail rural (2). Le choix du contrat se fera notamment en tenant compte de la durée souhaitée, qui peut aller du temps de la récolte à une durée très longue (99 ans), et des droits et des obligations que font naître chacune de ces conventions pour les parties.

1.a Le bail rural soumis au statut du fermage : le bail à ferme

« Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole¹ » doit être soumise au statut du fermage des articles L.411-1 et suivants du Code rural. Il s'agit d'une disposition d'ordre public. Il n'est donc pas possible d'y déroger par une convention, à moins qu'elle ne porte sur une des exceptions prévues par le législateur à l'article L411-2 du Code rural.

Cet article dispose notamment que « ne sont pas soumises au statut du fermage les concessions et conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens relevant du régime forestier, y compris sur le plan agricole et pastoral ». Dans le droit français, comme dans le droit communautaire, il n'existe pas de définition générale de la notion de « forêt » applicable à l'ensemble du droit. Cela pose un problème pour délimiter la portée de l'exception de l'article L.411-2 du Code rural. Le Code forestier dispose dans son article L.111-2 que « sont considérés comme des bois et forêts les plantations d'essences forestières et les reboisements ainsi que les terrains à boiser du fait d'une obligation légale et conventionnelle ». À la lecture de cet article, toute plantation d'essences forestières existante ou à venir est une forêt. Cet article donne une définition spéciale de la notion de « forêt » pour l'application des dispositions du Code forestier. Elle ne suffit donc pas pour délimiter toute la portée de l'exception de l'article L.411-2 du Code rural. Grâce à elle, on sait seulement que les plantations d'essences forestières ne relèvent pas obligatoirement du statut du fermage. Mais elle ne nous dit rien à propos des autres boisements, ceux qui ne sont pas réalisés à partir d'essences forestières et qui concernent le projet arbres et arbustes d'origine locale. La seule définition générale à laquelle il est possible de faire référence est celle de la « Food and Agriculture Organization » des Nations Unies, qui l'envisage comme « les terres ayant un couvert arboré (ou une densité de peuplement) supérieur à 10 pour cent et une superficie supérieure à 0,5 hectare, où les arbres sont capables d'atteindre une hauteur minimum de 5 m à maturité *in situ* ». Cette définition est dépourvue de portée juridique en droit français. Et, à supposer que le juge national s'y réfère pour élaborer sa propre définition, il semble que l'on ne puisse pas considérer les structures végétales situées en milieu champêtre, telles que les haies ou les alignements d'arbres, comme étant de la forêt susceptible d'entraîner l'application de l'exception de l'article L.411-2 du Code rural. En conséquence, devront obligatoirement faire l'objet d'un bail relevant du statut du fermage, les conventions conclues par un collecteur agréé portant sur

1 Telle que définie à l'article L.311-1 du Code rural ; voir dans l'introduction, la définition de la nature de l'activité du récolteur de GOL.

des terres agricoles¹ pour y exercer une activité de culture d'arbres en vue d'en récolter les graines² et les commercialiser. Toutefois, cette solution ne vaut que lorsque le collecteur exploite personnellement le fonds loué. Pour récolter sur les arbres situés sur des terres agricoles, en évitant l'application du statut du fermage, il pourra conclure sur ce fonds un bail emphytéotique d'une durée plus ou moins longue³, et le sous-louer au moyen d'un bail à ferme à un agriculteur pour qu'il l'exploite. Le bail à ferme pourra comprendre des clauses environnementales qui visent à préserver la biodiversité, les paysages, la qualité de l'eau et des produits, et qui serviront à fixer les conditions d'entretien des arbres récoltés. La liste⁴ des clauses environnementales figure à l'article R.411-9-11-1 du Code rural. Il y en a 15 parmi lesquelles figurent la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets⁵. Une telle clause permettra de prévoir les conditions que devra respecter le fermier pour entretenir les sites de récolte de graines certifiées. Mais attention, la contractualisation de ces clauses n'est possible que dans deux situations, qui tiennent à la qualité du bailleur ou à la situation géographique de la parcelle louée. Le bail peut contenir de telles clauses lorsqu'il est conclu avec une personne morale de droit public ou un organisme agréé pour la protection de l'environnement ou lorsqu'il est situé dans une zone à enjeu environnemental, dont la liste figure à l'article L.411-27 du Code rural⁶. Lorsque le bail est conclu pour l'exploitation de parcelles situées dans une zone à enjeu environnemental, il doit être compatible avec le cahier des charges de la zone protégée. La contrepartie de ces contraintes est la suppression de la fourchette basse du fermage et le preneur peut demander une diminution du fermage. De son côté, le bailleur peut demander et obtenir la résiliation du bail en démontrant l'inexécution des clauses environnementales sans avoir à apporter la preuve que les agissements reprochés au preneur compromettent la bonne exploitation du fonds⁷. La résiliation du bail à ferme est donc plus facile à obtenir lorsqu'il prévoit des clauses environnementales. Pour récolter les graines, le bailleur pourra ensuite se faire concéder un droit d'usage sur la parcelle à récolter. Cette mise à disposition sera nécessairement gratuite⁸ et faite pour le temps de la récolte⁹ afin de ne pas tomber sous le coup de la prohibition des sous-locations du bail à ferme, qui a pour conséquence la nullité du contrat de sous-location (le contrat de récolte) et la résiliation du bail à ferme¹⁰. Cette mise à disposition prendra la forme d'un prêt à usage¹¹. Ses conditions seront prévues dans un acte séparé afin de ne pas risquer la sanction de l'article L.411-74 du Code rural qui prohibe les pas-de-porte et punit « d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci ». Les termes de cet article qui interdit les transactions onéreuses du bail à ferme sont généraux et semblent viser toute contrepartie ou avantage conféré au bailleur au moment de la conclusion du bail. Pour cette raison, il sera prudent de ne pas

1 Pour être à usage agricole, le terrain doit pouvoir être le siège d'une exploitation agricole. Ce n'est pas le cas de terrains impropres à la culture.

2 Voir supra, chapitre préliminaire, la qualification juridique de l'activité du récolteur de GOL.

3 Voir infra, le bail emphytéotique.

4 Cette liste est limitative. Le bailleur n'a donc pas la possibilité de créer d'autres types de clauses environnementales que celles énumérées à l'article L.411-27 du Code rural.

5 Art. R.411-9-11-1, 13° du Code rural

6 Zone humide, zone de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine, zone d'érosion, zone délimitée dans un plan de prévention des risques naturels, réserve naturelle, parc naturel, site Natura 2000, site classé...

7 Comme c'est le cas dans un bail à ferme «classique».

8 Les tribunaux font de l'onérosité un critère qualifiant de la sous-location et un transfert de jouissance à titre gratuit n'apparaît pas comme illicite (Cass. Civ.3ème, 15 juin 2010, n° 09-15.468).

9 La sous-location est sanctionnée lorsqu'elle met à la charge du sous-locataire une obligation d'entretenir le fonds de manière permanente (Cass. Soc., 21 juin 1966 ; Bull. Civ. 1966,IV,N°628). De la même manière, est sanctionnée la sous-location par laquelle le sous-locataire est tenu d'une obligation de culture et d'entretien (CA Chambéry, 8 juin 2010 ; JurisData n°2010-011328).

10 Art. L.411-35 du Code rural

11 Voir infra, le prêt à usage.

organiser les conditions de la récolte de graines d'origine locale dans le bail lui-même : bail à ferme et prêt à usage devront faire l'objet de deux actes distincts et ne pas être concomitants. Le choix de l'exploitant sera donc important. Le prêt à usage ne pouvant pas servir de condition à la conclusion du bail à ferme, l'exploitant, une fois le bail conclu, sera libre d'accepter ou de refuser de mettre une partie du fonds loué à la disposition des collecteurs agréés.

La soumission volontaire au statut du fermage reste possible. Toutefois les collecteurs n'auront pas d'intérêts à conclure de tels baux. Bien que protecteur du fermier¹, le statut du fermage présente des aspects défavorables au collecteur : le fermage n'est pas librement négociable², le preneur est obligé d'exploiter personnellement le bien qu'il loue et le bail est incessible. Mais surtout, le bail à ferme est inadapté à la récolte des structures végétales situées en milieu champêtre. Il est prévu pour l'exploitation des terres essentiellement agricoles où les haies et les arbres susceptibles d'être récoltés marquent la limite des parcelles cultivées. Faisant partie du terrain agricole, il n'est pas possible de séparer la partie « boisée » de celle qui est « cultivée ». La première n'est pas détachable de la seconde car elle en constitue l'accessoire.

1.b Les autres baux ruraux

La conclusion de tels baux sur un immeuble rural sera possible lorsque l'agent chargé de l'approvisionnement de la filière se contente de récolter les graines. Il y a le bail qui relève du droit commun (a) et le bail emphytéotique (b). Ces deux conventions sont très différentes. Au niveau de la durée : un bail ordinaire peut être conclu pour le temps de la récolte ou avoir une durée beaucoup plus longue ; un bail emphytéotique a forcément une durée très longue (minimum 19 ans). Ces deux conventions sont aussi très différentes dans la nature du droit procuré à celui qui loue : le bail emphytéotique procure au preneur un droit réel c'est à dire un droit direct sur la chose louée, alors que le bail ordinaire ne confère au preneur qu'un droit personnel à l'égard du bailleur qui doit lui fournir la jouissance paisible de la chose. Cela produit de nombreuses conséquences dans leur régime respectif. Par exemple, l'emphytéote qui bénéficie d'un transfert de propriété temporaire est traité comme un « quasi-proprétaire ». Notamment, sont mises à sa charge toutes les dépenses liées au fonds loué alors que le preneur d'un bail ordinaire ne doit payer au bailleur que le prix de la mise à disposition de la chose, le loyer. Aussi, dans le bail ordinaire, le preneur doit utiliser la chose conformément à l'usage prévu dans le contrat. Son droit d'exploiter est beaucoup plus restreint que celui d'un emphytéote qui peut utiliser la chose librement.

a. Le bail ordinaire³

Le régime de ce bail est décrit dans le Code civil aux articles 1709 et suivants. Avec certains contrats spéciaux (comme le bail emphytéotique⁴ par exemple), c'est lui qui s'applique aux locations rurales qui ne relèvent pas du statut du fermage. Les règles légales relatives à cette forme de baux ont davantage été conçues pour régir les relations entre les parties à un bail d'habitation et sont parfois inopérantes ou inappropriées en matière de location de terre (c'est le cas, par exemple, des règles qui concernent l'entretien de la chose). Il sera alors nécessaire de prévoir précisément dans la convention les charges pesant sur chacune des parties.

• Conclusion du bail

L'écrit n'est pas obligatoire pour la validité du contrat. Mais, il sera très important d'en faire un pour pouvoir

1 Durée (9 ans minimum), droit au renouvellement en fin de bail et fermage ne pouvant pas dépasser le plafond réglementaire.

2 Il est encadré par arrêté préfectoral qui fixe un minima.

3 Voir annexe 2

4 Voir infra, le bail emphytéotique

rapporter facilement la preuve de son existence et de son contenu. La preuve du bail verbal est beaucoup plus difficile. L'acte sous seing privé devra être fait en autant d'originaux qu'il y a de partie¹. À défaut, il n'est pas nul mais il perd sa valeur probante.

• Objet du bail

La chose louée doit être déterminée, c'est à dire qu'elle doit être identifiée dans le contrat². À défaut, il ne s'agit pas d'un bail mais d'une simple promesse de mettre un terrain à disposition qui se résoudra par le versement de dommages et intérêts en cas de non réalisation.

Le bail ne confère pas au preneur un droit absolu dans la jouissance de la chose, mais seulement le droit de l'utiliser pour l'usage convenu³. Cet usage doit, lui aussi, être déterminé. Il servira de cadre aux obligations des parties. Le bailleur devra le garantir et le preneur le respecter. Par exemple, le sous seing privé pourra stipuler que, par le présent contrat, le preneur s'oblige à assurer la gestion et l'entretien des sites de récolte dans les conditions fixées par un cahier des charges approuvé par le bailleur, ou encore que le présent contrat est conclu afin de permettre au preneur de récolter les graines selon un procédé technique validé par le bailleur.

• La durée du bail

Le bail peut être à durée déterminée ou à durée indéterminée.

La durée est déterminée lorsqu'elle est fixée dans le contrat. Les parties la fixent librement. Elles doivent quand même respecter la règle qui prohibe les baux perpétuels, c'est à dire ceux qui sont conclus pour plus de 99 ans ou ceux indéfiniment renouvelables au gré du locataire⁴. La durée du contrat est également déterminée lorsqu'elle est fixée par rapport à un événement extérieur. Cet événement ne doit pas être laissé à l'arbitraire des parties. Dans notre cas, il pourra s'agir de la récolte par exemple. Lorsque la durée est déterminée, le contrat prend fin automatiquement à l'arrivée de son terme. Les parties pourront prévoir une clause de renouvellement tacite. Au terme du contrat initial, et sauf congé dûment délivré par une des parties, un nouveau contrat conclu aux mêmes conditions que le précédent se forme sans qu'aucune formalité ne soit exigée. Le renouvellement a des conséquences importantes. S'agissant d'un nouveau contrat, la loi applicable au nouveau bail est celle qui est en vigueur au jour du renouvellement ; les sûretés qui garantissaient le bail initial se sont éteintes avec lui⁵ ; ou encore un manquement commis au cours du bail précédent ne peut être invoqué contre le bail reconduit. Mais surtout, le nouveau bail, sauf stipulation spéciale dans le bail initial, est réputé être à durée indéterminée⁶. En l'absence de clause de renouvellement, la reconduction tacite pourra être présumée et résulter des faits lorsque le preneur demeure en possession de la chose⁷ et que le bailleur n'a pas manifesté expressément sa volonté de la récupérer⁸.

La durée est indéterminée lorsqu'elle n'est pas prévue dans le contrat. En application du droit commun, chacune des parties peut y mettre fin à tout moment, à la seule condition que celle qui rompt unilatéralement le contrat avertisse l'autre suffisamment à l'avance⁹. En l'absence de bail écrit ou lorsque les parties n'ont pas entendu

1 Art.1325 du Code civil

2 Le contrat devra désigner précisément le terrain loué : nom du site, commune, nombre de parcelles, types de terrains, surface des parcelles, surface totale...

3 À la différence d'avec le bail emphytéotique qui confère à l'emphytéote un droit de propriété temporaire. Il ne peut donc pas être restreint dans l'utilisation de la chose (sauf dans la limite de son obligation de conservation). Voir infra.

4 Le contrat ne peut pas prévoir que le bail se renouvellera tacitement à la fin de chaque période s'il ne prévoit pas une limite dans le temps (pendant 30 ans maximum par exemple). Il ne peut pas non plus avoir pour effet d'interdire au bailleur toute possibilité de demander sa résiliation dans les conditions qu'il fixe.

5 Par exemple, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation (Art.1740 du Code civil).

6 Voir infra, fin du bail

7 Art. 1738 du Code civil

8 Art. 1739 du Code civil

9 Art.1736 du Code civil

donner de durée à leur convention, le congé prend effet dans le délai fixé par l'usage des lieux. En matière rural, le congé est de dix-huit mois¹. Il n'a pas à respecter une forme particulière pour être valable, toutefois pour que la preuve du délai puisse être facilement établie, il devra faire l'objet d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Il n'a pas non plus à être motivé. Une fois donné, le congé ne peut pas faire l'objet d'une rétractation sans l'accord de l'autre partie.

Pour plus de sécurité, il sera important de prévoir une clause fixant la durée de la convention ou précisant l'événement par référence auquel elle est fixée. En effet, lorsque la durée est déterminée le preneur est certain d'avoir la jouissance de la chose jusqu'au terme prévu. Ce n'est pas le cas lorsqu'elle est indéterminée, même si la précarité qui en découle est atténuée par le long délai de congé. Et, lorsque les parties envisagent le renouvellement automatique de leur convention, il est recommandé de prévoir une clause de renouvellement tacite qui fixe la durée du nouveau bail². La stabilité de la jouissance en sera garantie.

• Le prix du bail

Pour la validité du contrat, le prix doit être déterminé ou déterminable d'après les clauses du bail. L'obligation de payer le loyer est l'obligation principale du preneur qui doit savoir à quoi il s'engage au moment de la conclusion du contrat. Cette exigence ne posera pas de problème lorsque cette obligation consiste uniquement dans le versement d'une somme d'argent, il suffira d'indiquer le montant du loyer pour que le prix soit déterminé. Mais lorsque tout ou partie du prix consiste dans la réalisation de travaux, il faudra bien préciser la nature et les conditions de leur réalisation. À défaut, le contrat est nul³. Cette exigence vaut aussi pour l'indexation du loyer. De plus, l'indexation doit être en rapport direct avec l'objet du bail. Dans notre cas, ce pourrait être l'évolution du cours des fermages du département où se trouve le site de récolte.

• Capacité et pouvoir du bailleur pour conclure un bail

Un bail ordinaire est un acte d'administration qui peut, en principe, être conclu seul par toute personne, sauf le cas du mineur non émancipé et du majeur sous tutelle. En revanche, le représentant du mineur (ou du majeur sous tutelle) peut le passer seul.

Toutefois l'usufruitier ne peut pas donner à bail un fonds rural sans le concours du nu-propiétaire⁴. À défaut, le nu-propiétaire pourra agir en nullité du contrat dans les trente ans qui suivent le jour où il a eu connaissance du bail. La règle est la même s'agissant du renouvellement. Le bail ne peut être renouvelé sans l'accord du nu-propiétaire. Par exception et en application de la théorie de l'apparence, le juge accepte de faire produire des effets au bail rural passé sans le concours du nu-propiétaire lorsque l'usufruitier est apparu aux yeux du preneur comme le propriétaire. Le bail rural consenti par l'usufruitier n'est pas nul s'il est établi que l'usufruitier s'est comporté en propriétaire apparent⁵. La jurisprudence exige que l'erreur soit commune et légitime⁶. Le nu-propiétaire peut toujours confirmer l'acte annulable.

Le fonds rural placé dans une communauté de biens entre époux suit le même régime qu'en cas de démembrement de la propriété entre un nu-propiétaire et un usufruitier⁷. Néanmoins, la théorie de l'apparence ne joue pas et ne pourra pas servir à couvrir la négligence du preneur qui verra le bail annulé. L'action en annulation doit être intentée par l'autre époux dans les deux ans qui suivent le moment où il a eu

1 Art. L.411-47 du Code rural

2 Ce peut-être la même durée que dans le bail initial ou une durée différente.

3 Cass. Civ. 3Ème, 17 juin 1973, Bull.III, n°446

4 Art.595 du Code civil

5 Cass Civ.3ème, 21 janvier 1981

6 Cass Civ.3ème, 15 janvier 1992

7 Art.1425 du Code civil

connaissance du bail¹. L'époux qui n'a pas donné son accord peut ratifier l'acte après coup, pour le régulariser. Lorsque le bien fait l'objet d'une indivision, tous les indivisaires doivent participer à l'acte, sauf si l'un d'eux a été investi du pouvoir de le passer seul par un mandat spécial². Lorsqu'un indivisaire n'a pas respecté le droit de ses co-indivisaires en passant seul la convention, ces derniers sont fondés à demander la nullité de l'acte. La théorie de l'apparence peut jouer dans le cas de l'indivision.

•La publicité du contrat de bail

Un bail ne doit pas obligatoirement être publié à la conservation des hypothèques sauf s'il a une durée de plus de douze ans. Mais, le preneur a un intérêt à procéder à cette publication. Cette mesure lui permet de rendre son droit opposable aux tiers et le protège contre ceux qui auraient acquis un droit concurrent au sien en lui donnant une date certaine. Par exemple, lorsque le bailleur a loué une seconde fois le fonds, le litige opposant les deux locataires sera réglé en faveur de celui qui réussit à prouver qu'il a le titre le plus ancien. Autre exemple, l'article 1743 du Code civil prévoit qu'en cas de vente du bien loué le nouveau propriétaire doit continuer le bail avec le locataire en place lorsque le bail a date certaine (ou a été passé en la forme authentique). L'enregistrement du bail sera donc une mesure importante pour garantir le droit du collecteur agréé sur le site de récolte. Elle ne sera nécessaire que pour les locations conclues pour une durée supérieure au temps de la récolte. Pour être publié à la conservation des hypothèques, le bail doit-être passé en la forme authentique chez le notaire ou passé sous-seing privé déposé en l'étude d'un notaire avec reconnaissance d'écriture et de signatures.

•Les obligations du bailleur

Il a une obligation essentielle dont le contrat ne peut le décharger et une série d'obligations spécifiques qui en découlent³. L'obligation principale du bailleur est d'assurer une jouissance paisible à son locataire. Les autres obligations qui concourent à la réalisation de cet objectif sont :

– l'obligation de délivrance : le bailleur doit mettre à la disposition de son locataire le bien loué dans des conditions qui lui permettent de s'en servir conformément à l'usage prévu. Cela implique notamment que le bien soit libre d'occupation et en bon état⁴. S'agissant de l'état de la chose, le contrat peut prévoir de déroger à l'exigence légale en stipulant que le locataire prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de sa conclusion. Comme dans la vente, la réception vaut preuve de la délivrance et l'état des lieux établi contradictoirement fait foi jusqu'à preuve du contraire. Néanmoins, à la différence de la vente, le bail est conclu pour une certaine durée et l'obligation de délivrance est due par le bailleur jusqu'à son terme. Cela a pour conséquence que tant que dure le contrat il ne peut changer la forme de la chose louée⁵ : il ne pourra pas réaliser de coupes ou abattages d'arbres sans le consentement du locataire car cela revient à supprimer un élément de la chose. A fortiori, il ne pourra pas procéder au défrichement d'une parcelle car cela reviendrait à rendre l'usage de la chose impossible. Cette obligation pourra interférer avec son obligation d'entretien. Il sera donc important de bien définir les conditions de réalisation de ces travaux⁶.

Aussi, il ne doit pas troubler par ses agissements la jouissance de son locataire. Par exemple, il ne peut pas s'immiscer dans les activités de son locataire en lui imposant des travaux qui ne sont pas strictement nécessaires ou encore lui rendre des visites s'il n'y a pas été invité. Cette obligation de respect de la jouissance

1 Art.1427 du Code civil

2 Le mandat général relatif à l'administration de l'indivision ne suffit pas.

3 Art.1719 et suivants du Code civil

4 Art.1720 du Code civil

5 Art.1723 du Code civil

6 Voir infra, l'obligation d'entretien du bailleur.

du preneur peut également le conduire à réglementer certaines activités de tiers pouvant nuire à l'objectif de récolte et d'entretien des sites. Par exemple, le bailleur public pourra édicter des règles de police permettant de préserver les sites de récoltes (interdire les feux, le dépôt des déchets à proximité...) et le bailleur privé en tant que garant des dommages causés par un autre de ses preneurs pourra interdire l'usage de certains produits (phytosanitaires, désherbant...) dans un périmètre proche du fonds loué.

– L'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée¹. Le bailleur doit, en principe, assurer les dépenses liées à la structure de la chose. Par exemple, les travaux de coupes et d'abattages seront à sa charge. La convention devra prévoir que le bailleur doit obtenir l'autorisation du locataire avant de procéder à ces travaux et qu'ils ne pourront porter que sur les individus qui ne sont pas récoltés (pour cela le programme des travaux devra être établi en commun). Le locataire, quant à lui, doit l'entretien correspondant à l'usage courant de la chose, c'est à dire les travaux de menu-entretien, ceux qui visent à garantir un bon état de conservation du fonds loué (le débroussaillage et l'élagage par exemple). La répartition des charges liées à l'entretien entre bailleur et locataire organisée par le législateur n'est pas d'ordre public et il est possible de prévoir une autre répartition dans la convention. Une clause du bail pourra, par exemple, mettre toutes les charges d'entretien sur le collecteur agréé. Il aura alors la pleine maîtrise de la gestion du site et sera à l'abri des manœuvres d'un bailleur interventionniste. En retour, il en supportera toutes les dépenses. Nous l'avons vu dans la définition de l'activité du collecteur, il existe une incertitude sur son caractère agricole lorsqu'il a en charge l'entretien du site. À ce sujet, il a été jugé que «les travaux d'abattage, ébranchage et élagage ne revêtent un caractère agricole que s'ils entrent dans le cadre d'un cycle de production et notamment d'exploitation de bois»². La solution de l'application de cette jurisprudence à notre espèce est incertaine et relève de l'appréciation souveraine des juges du fonds. Ce que l'on peut dire c'est que la gestion des sites de récolte de graines d'origine locale, qui consiste davantage dans la préservation des sites que dans des actions de mise en valeur répétées (comme le ferait un sylviculteur), ne semble pas constituer des actes d'exploitation de nature à entraîner la qualification d'activité agricole. Quoiqu'il en soit, lorsque le bailleur n'exécute pas son obligation d'entretien, le locataire doit continuer à payer ses loyers. À défaut, il risque de voir son bail résilié car il ne peut retenir les loyers que lorsque l'usage de la chose est rendu impossible par l'absence d'entretien³. Et, en application du droit commun, il ne pourra procéder valablement aux travaux d'entretien aux frais du bailleur, qu'après mise en demeure faite à ce dernier restée sans réponse et après avoir obtenu l'autorisation d'un juge. Le bailleur peut aussi être tenu de payer des dommages et intérêts au locataire sur le fondement de sa responsabilité contractuelle pour le défaut d'entretien. Par exemple, lorsque le défaut d'entretien est la cause de la perte de la récolte, le locataire pourra demander réparation à hauteur du préjudice subi. Encore faut-il qu'une obligation d'entretien à la charge du bailleur existe, ce qui ne sera pas le cas lorsque la convention comporte une clause stipulant que c'est le locataire qui assure le « gros » et le « petit » entretien. Cette clause a pour effet de libérer le bailleur de son obligation d'entretien.

Un cahier des charges pour l'entretien des sites de récolte pourra être passé entre les parties au contrat de bail afin de réglementer précisément les obligations de chacun en la matière. Pour que ce document produise tous ses effets, il devra entrer dans le champ contractuel et y être annexé.

– La garantie des vices cachés⁴ : le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices et défauts de la chose

1 Art.1719-2° du Code civil

2 Cass. soc., 12 déc. 2002 ; JurisData n° 2002-016797

3 Art.1131 du Code civil, voir exception d'inexécution

4 Art.1721 du Code civil ; bien que le texte ne le précise pas il ne s'agit pour le bailleur de garantir les vices cachés. Il ne doit pas répondre des défauts apparents que le locataires a pu constater lors de la réception de la chose.

louée qui en empêchent l'usage. Cette garantie ressemble à celle que l'on trouve dans la vente avec quelques différences. D'abord, le vice ne doit pas nécessairement être antérieur au contrat, le bailleur doit garantir le défaut quelle que soit sa date d'origine. Ensuite, la force majeure peut être invoquée par le bailleur pour s'exonérer de sa garantie (le vendeur ne le peut pas). Enfin, le locataire peut demander des dommages et intérêts pour réparer le préjudice qu'il a subi du fait du vice de la chose sans avoir à prouver la mauvaise foi du bailleur (alors que l'acheteur doit démontrer que le vendeur connaissait le vice de la chose).

– La garantie des troubles de jouissance : Le bailleur doit garantir le trouble imputable à son fait personnel. Par exemple, le bailleur qui loue le fonds à un autre locataire¹ ou le bailleur qui impose à son locataire de supporter une nouvelle servitude² pourra voir sa responsabilité contractuelle engagée sur le fondement de l'article 1719 du Code civil. En revanche, il peut valablement concéder à un collecteur concurrent un droit de récolter une parcelle voisine, sans que sa responsabilité puisse être engagée. Il en va autrement lorsque le bailleur est lié par une clause d'exclusivité.

Il doit aussi garantir les troubles de droit émanant de tiers qui revendiquent le bien³. Par exemple, le tiers peut être le propriétaire (lorsque le bailleur a loué une chose qui n'est pas à lui) qui revendique le bien libre d'occupation. Lorsque l'éviction est partielle, le preneur aura droit à une diminution proportionnée du loyer. Lorsqu'elle est totale, il y a extinction du bail et le bailleur devra des dommages et intérêts au preneur évincé. Le bailleur ne garantit pas les troubles de fait émanant des tiers⁴. Par exemple, en cas de destruction totale ou partielle de la récolte du fait d'un acte de vandalisme commis par un « vrai » tiers, le preneur ne pourra demander la mise en œuvre de la garantie de jouissance. Mais, la jurisprudence retient une interprétation restrictive de la notion de tiers favorable au preneur. Par exemple, au sens de l'article 1725 du Code civil, n'est pas un tiers au contrat de bail la commune qui a conclu avec le bailleur une convention de travaux publics ayant troublé la jouissance du preneur⁵. Ce pourrait aussi être le cas de celui qui loue au même bailleur une parcelle voisine lorsque l'usage qu'il fait de son fonds nuit à la jouissance du preneur (par exemple, l'agriculteur qui utilise des produits phytosanitaires ou du désherbant à proximité du site de récolte). Cette garantie due par le bailleur élargit considérablement le champ de ses obligations attachées à la jouissance paisible du preneur puisqu'il peut-être tenu pour responsable des troubles occasionnés par une personne qui n'est pas partie au bail mais dont il doit répondre. Il s'agit d'un cas de responsabilité sans faute. Le bailleur devra faire attention à la compatibilité des activités qui ont lieu sur des fonds voisins qu'il donne à bail. Cette responsabilité s'applique de plein droit. Il n'est donc pas nécessaire de l'inscrire dans le champ du contrat pour qu'elle produise des effets entre les parties. De plus, elle est susceptible d'entraîner le dissentiment d'un bailleur récalcitrant. Toutefois, faire figurer cette obligation dans la convention permet au bailleur de connaître toute l'étendue de ses obligations et de mettre en œuvre les diligences nécessaires pour prévenir tout manquement et un éventuel litige.

•Les obligations du locataire

Le locataire a deux obligations principales : payer le prix du bail et faire bon usage de la chose louée⁶. Il a aussi une obligation de conservation de la chose corollaire de son obligation de la restituer en fin de bail.

1 Civ.3ème, 16 janvier 1980, Bull.III, n°13

2 Cass. Civ.3ème, 13 octobre 1991, Bull.III, n°248

3 Art. 1726 du Code civil

4 Art.1725 du Code civil

5 Cass Civ.3ème, 7 novembre 2001

6 Art.1728 du Code civil

– Le preneur doit payer un loyer aux dates fixées par le contrat sauf s’il obtient du juge un délai de grâce¹. Le bailleur pourra exiger de son preneur qu’il lui fournisse des garanties de la bonne exécution de ses obligations et notamment de celle de payer les loyers. Ces garanties pourront être un cautionnement personnel ou un dépôt de garantie. En cas d’inexécution d’une de ses obligations par le bailleur (celle d’entretenir la chose par exemple), le preneur ne pourra retenir les loyers qu’à la condition que la défaillance du bailleur l’empêche d’utiliser la chose (le défaut d’entretien rend la chose inutilisable). Lorsque la chose peut continuer à être utilisée, le preneur devra continuer à payer les loyers et demander en justice la réalisation forcée des travaux (sous astreinte le cas échéant) ou se faire autoriser à les effectuer aux frais du bailleur (le juge permettra au preneur de garder les loyers correspondant au prix des travaux). Cette dernière solution permet d’éviter au preneur que le bailleur indélicat ne se venge en exécutant mal les travaux. À défaut d’autorisation judiciaire, le bailleur pourra demander la résiliation du bail pour faute du preneur du fait de l’inexécution de son obligation principale.

– Le preneur doit user de la chose louée raisonnablement². Cela implique qu’il respecte la destination qui lui a été donnée par le bail : le preneur ne peut se servir de la chose pour un autre usage que celui qui a été fixé dans le contrat. À défaut, le bailleur pourra demander la résiliation du bail³ même si la modification de l’usage ou de la destination des lieux loués ne lui cause aucun préjudice. Et le preneur ne pourra pas en principe invoquer le fait que le bailleur ait toléré un temps ce changement⁴. User de la chose raisonnablement implique également de respecter la substance de la chose. Le preneur ne peut pas dégrader ni, en principe, modifier la chose même si ces modifications l’améliorent. La sanction étant que le bailleur pourra demander la résiliation du bail et la remise en état de la chose sans que le preneur puisse valablement lui opposer le fait qu’il a toléré un temps ces modifications. Il sera donc important de définir dans le contrat, par une clause spéciale, la destination donnée à la chose (par exemple stipuler que le fonds loué sera utilisé par le preneur comme un site de récolte de graines) et de préciser les modifications que le preneur sera autorisé à apporter à la chose sans risquer la résiliation du bail et, éventuellement, la procédure à respecter.

– Enfin, le preneur doit conserver la chose afin de la restituer au bailleur dans un bon état à la fin du bail. Il est tenu de procéder à tous les travaux de « menu entretien » qui correspondent à l’usage de la chose (débroussaillage et élagage par exemple) sauf si ces travaux sont occasionnés par la force majeure (tempête, intempérie, incendie, maladie). L’article 1755 du Code civil dispose également que l’obligation d’entretien du preneur cesse lorsque les réparations sont occasionnées par la vétusté mais ce motif prévu pour les locations d’immeuble bâti semble inadapté en matière de location de terres. Le preneur pourra invoquer la dégradation normale de ce qui fait la substance de la chose par l’écoulement du temps. Mais alors, son obligation d’entretien risque d’être vidée de sa substance et l’entretien de la chose pèserait entièrement sur le bailleur. Cela n’est pas souhaitable pour le collecteur agréé qui n’aurait pas la maîtrise de l’entretien du bien loué alors que c’est une des conditions pour avoir une production de graines satisfaisante. En outre, l’obligation de conserver la chose impose au preneur d’avertir son bailleur des dégradations qui nécessitent une intervention urgente.

À la fin du bail, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu’il ne prouve qu’elles aient eu lieu sans sa faute⁵. Cet article met à la charge du preneur une présomption de responsabilité et, à la fin du bail, il devra indemniser le bailleur s’il n’arrive pas à prouver qu’il n’est pour rien

1 Art.1244-1 et suivants du Code civil

2 Art.1728,1° du Code civil

3 Art.1729 du Code civil

4 Cass. ass. Pleinière, 3 mai 1956

5 Art.1732 du Code civil

dans les dégradations subies par la chose.

Le régime de la responsabilité du preneur est aggravé en matière d'incendie. Il répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou que le feu a été communiqué par un fonds voisin¹. L'absence de faute du preneur ne suffit pas à écarter sa responsabilité.

À l'égard des tiers, sa responsabilité ne peut être engagée que sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle qui implique une faute de sa part², ou de la responsabilité du fait des choses dont il a la garde³ qui peut-être invoquée contre lui alors qu'il n'a commis aucune faute. En ce qui concerne la responsabilité du fait des choses dont on a la garde, le gardien ne peut s'exonérer de sa responsabilité que par la preuve d'un cas fortuit, de force majeure ou encore par la faute de la victime. La faute de la victime ne peut exonérer totalement le gardien que lorsqu'elle présente les caractéristiques de la force majeure, c'est à dire qu'elle ait été imprévisible et irrésistible, et qu'elle apparaisse comme la cause unique du dommage. À défaut, il ne pourra s'agir que d'une exonération partielle. Par exemple, un juge a considéré que le fait pour la victime d'une chute, après s'être aventurée sur un pont de bois pourri qui s'est écroulé sous son poids dont l'accès était interdit par un panneau indiquant « passage interdit – propriété privée - danger » ne pouvait pas être valablement invoqué par le propriétaire du pont pour s'exonérer de sa responsabilité. La faute d'imprudence de la victime était pourtant caractérisée, mais le juge a considéré que le propriétaire n'avait pas mis en œuvre les moyens suffisants pour empêcher la réalisation du dommage (le panneau était accroché à une simple chaîne et la nature du danger n'était pas précisée). La gravité de la faute de la victime est donc indifférente et la présomption de responsabilité du gardien ne cède que lorsqu'il démontre qu'il n'a pu, en aucune manière, prévoir la survenance du dommage ni en éviter les conséquences⁴. Le régime de cette responsabilité est particulièrement sévère pour le gardien, et le collecteur de graines qui a la maîtrise d'un site de récolte se verra soumis à une obligation de moyen renforcée concernant la sécurité du site.

Lorsque le bail est conclu avec plusieurs preneurs, les colocataires sont, en principe, des débiteurs conjoints, c'est à dire qu'en cas d'inexécution de leurs obligations le bailleur ne peut les poursuivre en exécution que pour leur part. Sauf, le cas particulier des obligations indivisibles (de respect de la destination et de la substance de la chose ou encore d'entretien) pour lesquelles le bailleur pourra demander à n'importe lequel des colocataires la réparation du préjudice qu'il a subi, à charge pour celui qui a payé de se retourner contre les autres pour la partie de la dette qu'il n'a pas à supporter. L'obligation de payer le loyer n'est pas indivisible et le bailleur devra poursuivre chacun des colocataires en paiement de la partie du loyer qui lui incombe. Mais pour ne pas avoir à supporter l'éventuelle insolvabilité d'un ou de plusieurs colocataires, il est d'usage que le bailleur intègre au bail une clause de solidarité entre les preneurs. Cette clause produit sur l'ensemble des obligations qui naissent du bail le même effet que pour celles qui sont indivisibles en application de la loi. La solidarité entre débiteurs ne se présume pas et il faut qu'elle soit expressément stipulée dans le contrat⁵.

•La transmission du bail

En cours de bail, des changements peuvent intervenir qui peuvent concerner le bailleur ou le preneur.

Lorsque le bailleur cède la chose louée, le bail se transmet au nouveau propriétaire lorsque le contrat est passé en la forme authentique ou dont la date est certaine⁶ (enregistrement ou décès d'un signataire par exemple⁷). La jurisprudence permet aussi que le bail (même sans date certaine) devienne opposable au

1 Art.1733 du Code civil

2 Art.1382 et 1383 du Code civil

3 Art.1384 du Code civil

4 Cass. Civ.2ème, 18 décembre 1995 ; Bull.Civ.II, n°315

5 Art.1202 du Code civil

6 Art.1743 du Code civil

7 Art.1328 du Code civil

nouveau propriétaire lorsqu'il a été porté à sa connaissance, lors de la cession par exemple, dans une mention figurant dans l'acte¹. Afin de se réserver la preuve de l'information du nouveau propriétaire, le contrat pourra stipuler qu'à l'occasion de la cession du bien loué le cédant devra délivrer au preneur une copie de l'acte de cession mentionnant l'existence du bail. La transmission du bail, en cas de changement de propriétaire, s'applique à tout acte d'aliénation (vente, échange, donation...). Cette règle est d'ordre public pour les baux ruraux et une clause du bail qui stipule que le nouveau propriétaire pourra expulser le preneur en place est nul de plein droit². C'est le même contrat qui est transmis. Le cautionnement donné au bailleur initial pour la garantie des obligations du preneur est aussi transmise au nouveau bailleur³. Et à l'égard du preneur, le bailleur initial demeure garant de la bonne exécution de ses obligations par le nouveau bailleur⁴. Autre hypothèse de changement dans la situation du bailleur, le décès ne met pas fin au bail qui continue avec ses héritiers⁵.

Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre pour le tout ou pour partie si cette faculté ne lui a pas été interdite dans le contrat⁶. En pratique, il est souvent convenu que ces opérations ne pourront être valablement faites qu'avec le consentement « exprès et par écrit » du bailleur. En cas de refus du bailleur, le preneur peut toujours se faire autoriser par le juge à céder ou sous-louer son droit lorsqu'il apparaît que le bailleur abuse de son droit de s'opposer. L'abus de droit est caractérisé lorsque le bailleur ne peut invoquer aucun juste motif au soutien de son refus (par exemple, ce sera le cas lorsque l'opération n'aurait pas pour effet de diminuer ses garanties). La cession ou la sous-location interdite est inopposable au bailleur et constitue une cause de résiliation du bail.

La cession du bail opère un véritable changement de preneur. Elle peut prendre des formes variées (vente, échange, apport en société, donation...) et en suit le régime. Pour qu'elle produise ses effets à l'égard du bailleur et des tiers, le cessionnaire doit signifier la cession au bailleur dans les conditions de l'article 1690 du Code civil (par exploit d'huissier par exemple). La cession devient également opposable lorsque le bailleur l'a acceptée dans un acte authentique. De plus, le cessionnaire n'est libéré de son engagement envers le bailleur que si ce dernier y a consenti expressément⁷. À défaut, il reste tenu de garantir les réparations et indemnités qui étaient à sa charge avant la cession. Il est libéré pour le reste et n'est pas garant de la mauvaise exécution du bail par le cédant. Le bailleur peut donner son consentement dans l'acte de cession lui-même ou dans un acte séparé.

La sous-location n'entraîne pas un changement de locataire. Elle constitue un sous-contrat au contrat principal : le preneur reste tenu envers le bailleur de toutes les obligations qui découlent du bail principal tout en étant le seul cocontractant du sous-locataire. Même s'il n'y a pas de lien contractuel entre le bailleur et le sous-locataire, le bailleur pourra agir directement contre le sous-locataire lorsque le preneur principal ne paie pas ses loyers (dans la limite des loyers dus par le sous-locataire à charge pour lui de se retourner ensuite contre le preneur fautif⁸). Le sous-contrat n'est pas forcément conclu aux mêmes conditions que le contrat principal et peut porter sur une partie seulement du bien loué et pour un prix différent. En revanche, la durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal.

Cette faculté de céder ou de sous-louer le bail peut permettre au collecteur agréé d'arrêter son activité avant le terme du contrat et d'en faire profiter un autre récolteur. Il restera tenu de la bonne exécution des obligations de son cocontractant à l'égard du bailleur. Le choix du repreneur est donc important.

1 Cass. Com, 11 février 1964

2 Art.1743,al.2 du Code civil

3 Cass. ass. Pleinière, 6 décembre 2004

4 Cass.Civ.3ème, 9 juillet 1970

5 Art.1742 du Code civil

6 Art.1717 du Code civil

7 Art.1273 du Code civil

8 Art.1753 du Code civil

•La fin du bail

Lorsque le bail est à durée déterminée, c'est à dire qu'un terme a été prévu dans le contrat, le contrat prend fin de plein droit à l'arrivée de cette échéance. Preneur et bailleur ne peuvent en principe rompre unilatéralement le bail avant le terme stipulé et la rupture anticipée est seulement possible d'un commun accord. Néanmoins, il existe deux motifs de résiliation du bail : la perte de la chose et la faute d'une partie.

Le bail est résilié de plein droit en cas de perte de la chose¹. Il y a perte lorsque la chose est détruite ou est tellement abîmée qu'elle ne peut plus servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Il y a encore perte lorsqu'elle devient juridiquement interdite à l'usage convenu² ou que le droit du bailleur sur la chose louée est annulé ou résolu. On distingue selon que la perte est totale, dans ce cas le bail est résolu, ou partielle, le preneur a alors le choix de demander une réduction du prix du bail ou sa résiliation. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. Lorsque la perte est due à la faute d'une partie, l'autre peut exiger le versement de dommages et intérêts.

Le bail peut aussi être résilié en cas d'inexécution de ses obligations par une partie. Cette résiliation est judiciaire³ lorsque le bail ne comporte pas de clause résolutoire. En l'absence d'une telle clause, la résolution doit être prononcée par le juge, saisi après une vaine mise en demeure du cocontractant fautif exigeant la régularisation de la situation⁴. La clause résolutoire a pour effet la résolution automatique du bail après une mise en demeure du cocontractant fautif restée sans effet. Ce dernier doit pouvoir disposer d'un délai suffisant pour remédier au manquement. Passé ce délai, le juge n'a alors aucun pouvoir d'appréciation sur le caractère proportionné de la sanction. Il peut seulement être saisi à l'occasion d'une contestation relative aux conditions de la mise en œuvre d'une telle clause. Il va d'abord regarder si la clause est exprimée de façon non équivoque. La clause qui se contente de prévoir la résolution en cas d'inexécution d'une obligation, sans préciser que celle-ci interviendra de plein droit, est équivoque et doit être considérée comme un simple rappel de la possibilité d'obtenir la résolution judiciaire⁵. La clause résolutoire est spéciale. Elle ne peut être rédigée en des termes généraux et sanctionner toute inexécution par la résiliation. Elle est d'application stricte et ne peut servir à sanctionner une autre obligation que celle qui est expressément visée. Le juge peut aussi sanctionner la mauvaise foi du créancier qui invoque le bénéfice de la clause. La mauvaise foi sera caractérisée lorsque le délai laissé au débiteur paraît insuffisant pour régulariser la situation. La clause équivoque ou la mauvaise foi du créancier la rendent inopérante.

En plus de la résiliation du bail, la partie qui souffre de l'inexécution du contrat pourra demander au juge⁶ le versement de dommages et intérêts⁶ pour la réparation du préjudice subi du fait du manquement. L'indemnité que devra payer le cocontractant fautif peut-être prévue dans une clause pénale. Elle est alors fixée forfaitairement et d'avance par les parties dans le contrat (et pas par le juge). Très souvent, le montant de l'indemnité contractuelle est bien supérieur à celle qu'un juge peut ordonner en application du droit commun (application d'un taux légal). L'intérêt d'une telle clause est qu'elle ne se limite pas à la réparation du préjudice lorsqu'il y a inexécution ; elle sert aussi à prévenir l'inexécution en fixant par avance la peine encourue qui se veut dissuasive. Le juge a le pouvoir de la réviser lorsqu'il apparaît qu'il y a une disproportion manifeste entre le préjudice subi et le montant fixé. Il pourra réduire la peine excessive ou augmenter celle qui est dérisoire⁷. En cas d'inexécution partielle, la peine convenue par les parties peut-être diminuée à proportion de l'intérêt que

1 Art.1722 du Code civil

2 Par exemple, une servitude environnementale interdisant explicitement la récolte de GOL ou ayant pour effet de la rendre impossible.

3 Art.1184 du Code civil

4 L'assignation en résolution vaut mise en demeure

5 Cass.Civ.3ème, 24 février 1999

6 Le tribunal paritaire des baux ruraux du lieu du site de récolte

7 Art.1152,al.2 du Code civil

l'exécution partielle a procuré au créancier¹. La révision judiciaire des clauses pénales est d'ordre public et les parties au contrat ne peuvent en écarter l'application par une clause du bail.

Arrivée au terme du bail, la relation contractuelle entre les parties s'arrête en principe. Néanmoins, elle peut se poursuivre par la tacite reconduction ou par l'effet d'une clause de renouvellement tacite.

La tacite reconduction intervient, lorsqu'en l'absence de clause de renouvellement, preneur et bailleur continuent à exécuter leurs obligations comme si de rien n'était. Se met en place un nouveau contrat dont la durée n'est plus déterminée mais indéterminée. En plus des conséquences liées au fait qu'il s'agisse d'un nouveau contrat², chacune des parties peut demander à tout moment la résiliation du bail. Pour éviter cette instabilité, il sera important de stipuler le renouvellement tacite aux mêmes conditions que le bail initial.

À la fin du bail, le preneur doit restituer la chose dans l'état où il l'a reçue et il doit répondre de toutes les dégradations, sauf s'il démontre qu'elles sont dues à la force majeure, à un défaut d'entretien du bailleur ou à « la vétusté ». Pour comparer l'état de restitution avec l'état initial, il est conseillé d'établir contradictoirement un état des lieux à l'entrée puis à la sortie du bail. À défaut d'état des lieux, le preneur est réputé avoir reçu le bien dans un bon état³.

a. Le bail emphytéotique⁴

Le bail emphytéotique est régi par les articles L.451-1 à L.451-14 du Code rural.

• Nature du droit et prérogatives du preneur

En application de l'article L.451-1 du Code rural, le bail emphytéotique confère au preneur (l'emphytéote) un droit réel, direct sur le bien loué là où un bail ordinaire permet au preneur de disposer d'un simple droit de créance à l'égard du bailleur, le lien de droit sur la chose est alors indirect. En conséquence, l'emphytéote est investi de prérogatives beaucoup plus larges qu'un locataire ordinaire. En principe, il a tout pouvoir pour user et jouir librement de la chose louée. Il peut par exemple la céder⁵, la sous-louer et l'hypothéquer sans avoir à obtenir au préalable l'autorisation du bailleur. Toutefois, il existe des limites aux pouvoirs étendus de l'emphytéote : une clause du bail peut l'obliger à réaliser des améliorations ; il ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur ou encore, lorsque le bien objet du bail est un immeuble forestier, la démarche requise pour la présentation du plan simple de gestion ou les démarches d'autorisation de coupes⁶ ainsi que pour l'engagement de gérer cette forêt conformément à un document de développement durable, doivent être accomplies conjointement par le propriétaire-bailleur et l'emphytéote⁷.

L'article L.451-1 du Code rural dispose que le bail emphytéotique est cessible, peut faire l'objet d'une hypothèque et est saisissable⁸. Ce sont là des éléments essentiels du contrat. Le contrat ne peut pas être qualifié d'emphytéose lorsqu'une clause stipule que le preneur ne peut pas céder (ou sous-louer) son droit⁹ ou ne peut

1 Art.1231 du Code civil

2 La loi applicable au nouveau bail est celle en vigueur au jour de la reconduction ; les sûretés garantissant le bail initial sont éteintes ; un manquement commis lors du premier bail ne peut plus être invoqué pour la résiliation...

3 Art.1731 du Code civil

4 Voir annexe 3

5 Précision importante : pour que la cession du bail soit opposable aux tiers (et notamment au bailleur), l'article 1690 du Code civil prévoit qu'il faut que le bailleur en ait été informé par le cédant ou le cessionnaire. Il est vivement conseillé au cédant de procéder lui-même à la signification de la cession au bailleur.

6 À l'exception des coupes urgentes de l'article R. 222-17 du Code forestier

7 Art. R. 222-31 du Code forestier

8 Art. L.451-1 du Code rural

9 Cass. 3ème civ., 15 mars 1983

le faire qu'avec l'accord du bailleur¹. En présence d'une telle clause, le juge requalifie le bail emphytéotique en bail ordinaire. C'est aussi le cas lorsque le contrat prévoit une clause de responsabilité solidaire du preneur avec le cessionnaire ou le sous-locataire².

Pour pouvoir être qualifié d'emphytéose, le droit du preneur à bail doit pouvoir être l'objet d'une hypothèque et être saisissable dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur doit aussi pouvoir acquérir au profit du fonds loué des servitudes actives ou le grever de servitudes passives³. Ces servitudes ne peuvent excéder le temps du bail et le propriétaire doit être averti.

De façon générale, en cas de litige sur la qualification du contrat, le juge va regarder s'il confère au preneur un véritable droit réel pouvant être cédé, saisi et hypothéqué⁴ et la présence de toute clause ayant pour conséquence de diminuer les prérogatives du preneur ou de rendre son droit précaire⁵ entraînera la requalification du bail en bail ordinaire. Lors de la rédaction du contrat de bail, il faudra faire attention à ce qu'aucune clause n'ait pour conséquence de limiter les droits essentiels du preneur. Le risque pour l'emphytéote est la déqualification du contrat.

•Durée du bail

Le bail emphytéotique est un bail de longue durée. Il doit être consenti pour plus de 18 ans et ne peut dépasser 99 ans. Attention, selon la jurisprudence, un bail de dix-huit années seulement risque la requalification en bail ordinaire⁶. La durée de l'emphytéose devant être supérieure à dix-huit ans, il est conseillé de conclure des baux d'au moins dix-neuf ans. Aussi, un bail conclu pour plus de quatre-vingt-dix-neuf ans est ramené à la durée maximale légale⁷.

Le bail emphytéotique ne peut pas se renouveler par tacite reconduction⁸. En revanche, rien n'interdit aux parties de prévoir dans leur contrat une clause spéciale stipulant la reconduction tacite⁹. Dans ce cas, la durée totale de la location doit respecter la durée maximale prévue par la loi et ne peut pas excéder 99 ans.

À la fin du bail, le preneur ne peut pas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

•Pas d'obligation d'améliorer le bien loué

Le bail emphytéotique ne met pas nécessairement à la charge du preneur l'obligation d'améliorer et d'investir sur le fonds loué. L'emphytéote n'est tenu de le faire que si une clause du bail le stipule. Et, l'absence d'une telle clause n'entraîne pas la déqualification du contrat. L'amélioration du fonds par le défrichement, la construction ou la plantation n'est pas une condition essentielle du contrat. En revanche, le juge exclut la qualification de bail emphytéotique lorsque le contrat interdit au preneur de réaliser des travaux sur le bien loué sans l'autorisation du bailleur et prévoit que les améliorations resteront à la charge de ce dernier¹⁰. Ce type de clause diminue la grande liberté d'utiliser la chose louée que le législateur a entendu donner à l'emphytéote. À l'inverse le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur¹¹.

1 Cass. 3ème civ., 10 avril 1991 : Bull. civ. 1991, III, n° 114

2 Cass. 3ème civ., 3 octobre 1991 : Bull. civ. 1991, III, n° 222

3 Art. L. 451-9 du Code rural

4 Cass. Soc., 4 mai 1960 : Bull. civ. 1960, IV, n° 438

5 Tel est le cas de la clause stipulant le droit de reprise du bien loué au profit du propriétaire pour revendre (Cass. 3ème civ., 15 mai 1991)

6 Cass. 3ème civ., 29 avril 1997, pourvoi n° 95-18451

7 Cass. Civ., 22 nov. 1932

8 L'article L.451-1 du Code rural dispose que le renouvellement de plein droit n'est pas possible. L'article 1738 du Code civil visant la tacite reconduction ne s'applique pas.

9 CA Limoges, 26 juin 2003

10 Cass. civ., 7 octobre 1992 : Bull. civ. 1992, III, n° 264

11 Art. L.451-7 du Code rural

•La redevance

La loi ne dit rien sur le montant de la redevance. À ce sujet, une question importante reste posée : la modicité de la redevance est-elle un élément essentiel de l'emphytéose ? Si la jurisprudence ancienne a pu l'affirmer¹, le juge semble aujourd'hui ne plus en faire un critère autonome susceptible d'emporter une déqualification systématique. Le juge se sert de la modicité de la redevance comme d'un indice pour qualifier un contrat de bail. La redevance n'a donc pas à être modique et peut même être supérieure au montant maximum fixé pour le fermage d'un bail à ferme. Et dans ce cas, le juge exclut toute révision du prix du bail dès lors qu'il a été fixé librement par les parties².

Dans la pratique, la redevance est faible lorsque le contrat comporte une clause mettant à la charge du preneur l'obligation de réaliser des améliorations sur le fonds loué³, elle en est la contrepartie.

Pour produire des graines tracées, les acteurs locaux qui souhaitent s'engager dans la filière pourront conclure des baux emphytéotiques avec un loyer faible dès lors que le contrat prévoit qu'ils devront planter sur le fonds ou réaliser un certain nombre d'améliorations. Pour que le contrat soit équilibré, la baisse de la redevance au regard du fermage moyen pour un bien similaire devra être proportionnelle à l'obligation de planter de l'emphytéote.

L'article L.451-4 du Code rural précise que le preneur ne peut pas demander la réduction de la redevance pour perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits. Cette disposition n'est pas d'ordre public et les parties peuvent prévoir dans leur contrat que le preneur pourra demander la réduction de la redevance pour perte partielle des biens loués ou pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits. À défaut d'accord entre les parties, la révision sera demandée au Tribunal paritaire des baux ruraux du lieu de situation de l'immeuble loué.

•Contributions et charges

L'article L.451-8 du Code rural dispose que le preneur est tenu de toutes les contributions et charges du bien loué. Tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire sont supportées par le preneur à bail. Cet article n'est pas d'ordre public et les parties peuvent prévoir que le preneur ne supportera qu'une partie des contributions et charges dues par le bailleur. Ce dernier pourra prendre en charge la contribution annuelle des revenus locatifs, par exemple. L'équilibre du contrat commande que les taxes foncières soient prises en charge par le preneur.

•Réparations, reconstruction et incendie

L'emphytéote est tenu pendant toute la durée du contrat de toutes les réparations des constructions qui ont été faites avant la conclusion du bail et de celles qui sont érigées pendant le bail.

Il n'est pas tenu de reconstruire s'il prouve que les bâtiments ont été détruits par cas fortuit ou que la destruction est due à un vice de la construction antérieure au bail⁴.

Il répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit, par vice de construction ou que le feu a été communiqué par une maison voisine⁵.

•Droit de chasse et de pêche

Le preneur a seul le droit de chasse et de pêche⁶. Cet article n'est pas d'ordre public et les parties peuvent

1 Cass. civ., 25 avril 1853

2 Cass. 3ème civ., 15 mai 1970 : Bull. civ. 1970, III, n° 339

3 À titre d'exemple, une redevance du tiers ou de la moitié d'un fermage normal a été jugé acceptable (Cass. soc., 6 mai 1964)

4 Art. L.451-8 du Code rural

5 Art. 1733 du Code civil

6 Art. L.451-11 du Code rural

prévoir que c'est le bailleur qui conservera le droit de chasse et de pêche.

- Mines, carrières et tourbières

L'emphytéote exerce à l'égard des mines, carrières et tourbières tous les droits de l'usufruitier¹. Il ne peut donc pas ouvrir des mines ou carrières sans le consentement du propriétaire, mais il peut en continuer l'exploitation si elles ont été mises antérieurement en exploitation, à charge pour l'emphytéote de se conformer au mode d'exploitation suivi².

- Capacité des parties

Étant un acte grave au regard des droits et des obligations que la conclusion d'un tel bail fait naître, le législateur exige une condition de capacité des parties qui est renforcée par rapport au régime classique du louage de chose.

S'agissant du bailleur, l'article L.451-2 du Code rural dispose que « le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes».

Lorsque le bail porte sur un bien qui appartient à la communauté des époux, le consentement des deux époux est requis pour conclure valablement le contrat³.

Lorsque le bail porte sur un bien qui est l'objet d'une indivision, le consentement de tous les indivisaires est nécessaire⁴.

Lorsque le bail porte sur les biens d'un incapable (mineur non émancipé ou majeur sous tutelle), l'accord du conseil de famille doit être obtenu⁵.

En cas de propriété démembrée, l'usufruitier peut conclure un bail emphytéotique avec l'autorisation du nu-propriétaire qui doit participer à la conclusion du bail⁶.

S'agissant de l'emphytéote, il doit être capable d'acquérir et s'obliger. Un mineur non émancipé et un majeur sous tutelle ne peuvent conclure un tel contrat qu'avec l'intervention de leur représentant légal.

- Publicité du contrat

Comme tout contrat de bail conclu pour une durée de plus de douze ans, l'emphytéose doit être publiée au bureau de la conservation des hypothèques de la situation du bien loué. L'accomplissement de cette publicité permet de rendre le contrat opposable aux tiers et impose que l'acte soit passé en la forme authentique chez le notaire ou passé sous-seing privé déposé en l'étude d'un notaire avec reconnaissance d'écriture et de signatures.

De plus, la conclusion d'un bail emphytéotique étant considéré comme un changement de limite de propriété, en cas de bail portant sur une partie seulement d'un numéro cadastral, un document modificatif du parcellaire cadastral doit être établi⁷.

- Contrôle des structures

1 Art. L.451-11 du Code rural

2 Art. 598 du Code civil

3 Art. 1425 du Code civil

4 Art. 595, al.4 du Code civil

5 Art. 389-5 et 389-6 du Code civil

6 Art. 595, al.4 du Code civil

7 Art.7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955

En application des articles L.331-1 et suivants du Code rural relatifs au contrôle des structures des exploitations agricoles, le collecteur agréé peut être tenu d'obtenir de la part de l'administration l'autorisation d'exploiter, lorsque le bail porte sur des terres agricoles et pour y exercer une activité agricole¹. Toutefois, il en sera ainsi lorsque le récolteur envisage d'exploiter lui-même les terres agricoles louées. L'emphytéote n'étant pas tenu de les exploiter personnellement², il peut sous-louer tout ou partie du bien loué grâce à un bail à ferme par exemple³. C'est alors à l'agriculteur sous-locataire qu'il reviendra de se mettre en conformité avec le contrôle des structures, en sollicitant l'autorisation d'exploiter les terres.

Les bois, landes, taillis, friches et étangs, autres que ceux servant à l'élevage piscicole, ne sont pas soumis au contrôle des structures. Il en va de même pour les parcelles en état d'inculture⁴. Il est conseillé de procéder, à la déclaration, au contrôle des structures en cas de doute sur l'activité ou sur la nature des terres.

- Droit de préemption

N'emportant pas de transfert de propriété, la conclusion d'un bail emphytéotique échappe aux droits de préemption civil⁵, urbain⁶ et rural⁷.

- Le bail emphytéotique administratif (BEA)

Un bien immobilier d'une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique pour l'accomplissement d'une mission de service public ou la réalisation d'une opération d'intérêt général pour le compte de la collectivité⁸. La filière de production de végétaux d'origine locale est une opération d'intérêt privé et il ne sera pas possible de conclure un tel contrat pour la production de graines d'origine locale. Il ne sera pas non plus possible de passer par un contrat de sous-location pour avoir le droit d'user d'un site de récolte appartenant à une collectivité territoriale car le bénéficiaire d'un BEA n'est pas libre d'en disposer librement, comme c'est le cas dans un bail emphytéotique conclu entre personnes privées. Il ne peut céder son droit qu'avec l'agrément de la collectivité et pour permettre à un autre que lui d'accomplir la mission de service public ou de réaliser l'opération d'intérêt général⁹. Il ne peut pas le sous-louer¹⁰.

En revanche, rien ne s'oppose à ce que le bénéficiaire d'un BEA mette le fonds à la disposition des agents chargés de l'approvisionnement de la filière dans des conditions qui ne mettent pas en péril la réalisation de la mission d'intérêt général. Cette mise à disposition sera nécessairement gratuite (à défaut, il s'agit d'une sous-location interdite) et limitée à la durée de la récolte. Elle pourra prendre la forme d'un prêt à usage. Cette pratique existe déjà entre certains acteurs locaux impliqués dans la démarche végétaux d'origine locale. C'est par exemple, le cas du Conservatoire d'espaces naturels de Poitou-Charentes qui laisse l'association Prom'Haies avoir accès à ses importantes ressources grainières.

1 L'article L.331-1 du Code rural dispose que « le contrôle des structures s'applique à la mise en valeur des terres agricoles (...) quels que soit leur forme, leur mode d'organisation juridique ou le titre en vertu duquel la mise en valeur est réalisée.

Pour l'application de la réglementation du contrôle des structures une exploitation agricole est l'ensemble des unités de production agricoles misent en valeur directement ou indirectement par la même personne quels qu'en soit le statut, la forme ou le mode d'organisation juridique, dont les activités sont mentionnées à l'article L.311-1 du Code rural ».

2 À la différence du preneur dans un bail à ferme

3 Voir supra, le bail à ferme avec des clauses environnementales

4 CE, 5 octobre 1990

5 Droit de préemption des co-indivisaires de l'article 815-14 du Code civil

6 Droit de préemption urbain de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme et des espaces naturels sensibles de l'article L. 142-3 du même code

7 Droit de préemption de la SAFER de l'article L.143-1 du Code rural

8 Art. 1311-2, al.1 du Code général des collectivités territoriales

9 Art. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales

10 L'article 1311-3 du Code général des collectivités territoriales ne prévoit que la possibilité d'une cession avec subrogation du cessionnaire dans les droits et les obligations du cédant. La sous-location n'est pas subrogative.

- Juridiction compétente en cas de litige

Le litige relève en principe de la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux du lieu de situation de l'immeuble loué¹.

- La fin du bail emphytéotique

Normalement, le contrat prend fin à l'arrivée du terme prévu dans le contrat par les parties, sans que le bailleur ne soit tenu de délivrer congé au preneur. C'est aussi le cas en cas de destruction totale du bien, d'expropriation ou encore de décès (ou de disparition lorsque c'est une personne morale) du bailleur. Pour éviter les conséquences désastreuses de cette dernière hypothèse, il est vivement conseillé de prévoir dans le bail une clause stipulant que le contrat ne prendra pas fin au décès du bailleur ou en cas de dissolution, de fusion ou d'absorption de la société bailleuse.

Certains incidents dans l'exécution du contrat peuvent entraîner sa résiliation. L'article L.451-7 du Code rural prévoit que, lorsque le preneur n'a pas payé de redevance durant deux années consécutives, le bailleur peut demander au juge qu'il prononce la résolution du bail après avoir mis son cocontractant en demeure de payer et que cette sommation est restée sans effet. Il n'est pas possible de prévoir une clause résolutoire pour non paiement d'un seul loyer². Aussi l'article L. 451-5 du Code rural dispose que la résolution peut être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat³ ou en cas de détérioration grave du fonds loué par le preneur. Le tribunal pourra accorder un délai suivant les circonstances.

Au terme du bail, quelle qu'en soit la cause, les améliorations apportées au fonds deviennent la propriété du bailleur et l'emphytéote ne peut pas demander d'indemnité ni les détruire⁴. Cette règle n'est pas d'ordre public et les parties pourront prévoir une clause prévoyant l'indemnisation du preneur pour les améliorations qu'il a réalisées. De même, lorsqu'une clause du bail le prévoit, le bailleur pourra exiger du preneur qu'il remette le fonds loué dans l'état qui était le sien au début du bail⁵.

En cas de sous-location, elle prend fin au plus tard en même temps que le bail emphytéotique. Le contrat de sous-location ne peut pas avoir une durée plus longue que le bail principal.

Lorsque les conditions de l'article L.411-1 du Code rural ne sont pas remplies, il sera préférable de conclure un tel contrat car il permettra d'éviter les inconvénients du bail à ferme. L'emphytéose, même lorsqu'elle porte sur un bien rural, ne relève pas de l'application des dispositions du statut du fermage⁶. En plus de garantir le droit d'utiliser et de jouir du site de récolte pour une durée qui peut être très longue, l'emphytéote a une grande liberté pour exploiter et pour transformer le fonds loué. Aussi, la redevance (ou le canon) n'est pas encadrée et est généralement faible lorsque le contrat met à la charge du preneur une obligation d'améliorer le fonds. En contre partie, l'emphytéote est considéré comme un « quasi-proprétaire » et est tenu de toutes les charges qui incombent normalement au propriétaire⁷.

Lors de la rédaction du contrat, les parties disposent d'une grande liberté pour aménager les conditions et charges dans la mesure où seules quelques dispositions sont d'ordre public (celles relatives à la nature

1 Art. L.491-1 du Code rural

2 Le contrat contenant une clause qui prévoit la résiliation de plein droit pour non-paiement d'un loyer encourt la déqualification. Cass. 3ème civ., 14 novembre 2002 : Bull. civ. 2002, III, n° 223. La clause en question précarise la situation du preneur ce qui est incompatible avec la constitution d'un droit réel. Pour la même raison, un bail stipulant une faculté de résiliation triennale au bénéfice du bailleur est susceptible d'être requalifié en bail ordinaire. CA Paris, 25 févr. 1982

3 À titre d'exemple, dans le cas où le contrat stipule que le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, le bailleur peut demander la résiliation du contrat lorsque le preneur a négligé l'entretien des lieux pendant une longue durée. Cass. 3ème civ., 6 mai 1970 : Bull. civ. 1970, III, n° 318

4 Art. L.451-7 du Code rural

5 Cette clause pourra stipuler qu'à la fin du bail le bailleur pourra soit conserver les améliorations faites par le preneur soit demander la restitution du terrain tel qu'il existait lors de la conclusion du bail.

6 Des articles L.411-1 et suivants du Code rural.

7 Art. L.451-8 du Code rural

du droit du preneur et à la durée du bail)¹. Les autres dispositions sont supplétives et ne s'appliquent qu'à défaut de stipulations contraires dans le bail. Les parties au contrat peuvent déroger, par clause spéciale, aux dispositions des articles L.451-4 et suivants.

Pour être opposable aux tiers, le contrat est soumis à la publicité foncière et devra obligatoirement être passé devant notaire.

Lorsque la convention porte sur une terre agricole, l'agent de la filière pourra sous-louer le fonds à un agriculteur au moyen d'un bail à ferme qui organisera les conditions de l'entretien du site de récolte de graines d'origine locale via des clauses environnementales². Lorsqu'elle existe, le contrat de sous-location devra prévoir de reporter sur le fermier l'obligation d'amélioration éventuellement contenue dans le bail principal.

2. Celle conclue à titre gratuit : le prêt à usage

- Définition et éléments de qualification du prêt à usage

Le prêt à usage est le contrat par lequel l'une des parties, le prêteur, met gratuitement une chose à la disposition de l'autre, l'emprunteur, pour qu'il puisse s'en servir, à charge pour ce dernier de la lui restituer au terme de la convention³. Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée⁴.

Trois caractéristiques essentielles du prêt à usage ressortent de ces dispositions. Si elles ne sont pas présentes, il ne s'agit pas d'un prêt à usage mais d'un autre contrat.

D'abord, la permission d'utiliser la chose n'est qu'une simple faculté et, s'il existe une obligation de l'user de telle manière, le juge requalifiera le contrat de prêt en contrat d'entreprise. C'est, par exemple, le cas lorsque la remise de la chose s'accompagne de l'obligation pour l'emprunteur de réaliser une prestation qui dépasse le cadre des seuls actes d'entretien qu'il doit au prêteur (comme l'exécution de travaux d'amélioration ou de plantations). La distinction est importante. S'agissant de la responsabilité, l'entrepreneur a une obligation de résultat quant à la finalité du contrat (les travaux qu'il doit accomplir), l'emprunteur est seulement tenu d'entretenir la chose prêtée, il s'agit d'une obligation de moyen⁵. Aussi, les pouvoirs de l'emprunteur sur la chose sont limités et il ne peut pas s'en servir à sa guise mais seulement pour l'usage prévu dans le contrat ou, à défaut de prévision des parties, pour l'usage normal selon la nature de la chose⁶. À ce titre, il sera important de préciser dans l'acte que le prêt est conclu pour permettre la récolte de graines et que le prêteur renonce à se les voir restituer au terme du contrat. À défaut de clause en ce sens, le prêt ne permettant pas en principe à l'emprunteur de tirer profit de la chose mise à sa disposition, il ne pourra pas en conserver les fruits (la récolte de graines).

Ensuite, le prêt à usage n'est pas translatif de propriété. Il est temporaire et la chose prêtée devra être restituée au prêteur à la fin du contrat. La restitution devra se faire en nature et pas en équivalent. C'est le bien prêté lui-même qui devra être retourné et pas un bien comparable de même nature ou une somme d'argent.

Enfin, le prêt à usage est un contrat gratuit⁷. Il est conçu comme un service d'ami. Tout l'intérêt de l'opération doit aller à l'emprunteur. Dans le cas contraire, le contrat de prêt serait requalifié en contrat de location lorsque l'emprunteur prend à sa charge le paiement de frais qui incombent normalement au propriétaire assimilés à

1 Art. L.451-1 à L.451-3 du Code rural

2 Voir supra, chapitre 2, section 2, les conditions de mise en œuvre d'un bail à ferme avec des clauses environnementales.

3 Art.1875 et 1876 du Code civil

4 Art.1877 du Code civil

5 La responsabilité de l'emprunteur pourra être engagée si le prêteur démontre qu'il n'a pas mis en œuvre tous les moyens dont il disposait pour conserver la chose prêtée, alors que l'entrepreneur verra sa responsabilité engagée dès que le résultat attendu n'est pas atteint.

6 Art. 1880 du Code civil, in fine

7 Art.1876 du Code civil

un loyer (comme la taxe foncière ou les dépenses nécessaires à la conservation du bien prêté) ou encore en contrat de travail lorsque l'emprunteur doit une prestation de gardiennage¹. Le prêt à usage est forcément désintéressé de la part du prêteur. C'est pour cette raison que le législateur déroge à de nombreuses règles du droit commun dans un sens qui lui est favorable.

- Capacité des parties pour contracter

Pour pouvoir prêter, une personne n'a pas à être propriétaire, un droit d'usage suffit pourvu que le titre d'où il tire son droit sur la chose ne lui interdise pas (un bail peut interdire au locataire de prêter la chose louée). À cet égard, le juge ne considère pas un transfert de jouissance à titre gratuit comme illicite au regard de la prohibition des sous-locations du bail à ferme de l'article L.411-35 du Code rural². En conséquence, un agriculteur qui exploite, via un bail soumis au statut du fermage, peut valablement confier l'usage d'une partie des terres affermées à un tiers, à la condition que ce transfert de jouissance ne donne lieu à aucune contrepartie sous quelle que forme que ce soit et qu'il soit temporaire, afin que le fermier ne perde pas la maîtrise de l'exploitation³. À ce titre, un collecteur agréé pourra se faire concéder gratuitement l'usage d'un boisement situé sur des terres agricoles.

En cas d'indivision de la chose prêtée, le consentement de tous les indivisaires devra être obtenu à moins que l'un d'eux ait été investi d'un mandat général pour administrer l'indivision, auquel cas il pourra seul autoriser l'usage de la chose⁴.

Pour pouvoir emprunter, il faut être capable de réaliser des actes d'administration, c'est à dire pouvoir s'occuper de la gestion normale des biens dont on a la charge, les entretenir, les assurer... Cela peut consister, par exemple, à vendre la récolte, acheter des engrais ou de l'outillage... Bref, les mineurs non émancipés et les majeurs sous tutelle ne pourront pas emprunter seuls, ils devront être assistés par leur représentant légal (parent, tuteur)⁵.

- La preuve du contrat

Conformément au droit commun, la preuve d'un contrat de prêt à usage portant sur un site de récolte de graines devra se faire par écrit dans la mesure où la valeur de la chose prêtée excédera 1500 euros⁶. En dessous, elle peut se faire par tout moyen. Les récolteurs qui se voient remettre gratuitement l'usage d'un site de récolte devront passer, avec leur cocontractant, un écrit précisant la nature et les obligations de chacune des parties, ainsi que les principales conditions d'exécution de la convention, notamment en ce qui concerne la fin du prêt à usage et la restitution de la chose.

- Les obligations de l'emprunteur

Le prêt à usage est conclu dans le seul intérêt de l'emprunteur, c'est donc sur lui que pèse l'essentiel des obligations.

S'agissant de l'usage de la chose, il ne peut l'employer qu'à l'usage déterminé par la convention ou, à défaut de prévision des parties, à celui déterminé par sa nature⁷. L'emprunteur doit aussi en faire un usage personnel et il ne pourra prêter la chose à son tour, ni a fortiori la louer sans l'autorisation expresse du prêteur. S'il méconnaît

1 Riom, 12 septembre 1988

2 Cass. 3ème Civ., 15 juin 2010, n°09-15.468

3 La mise à disposition pourra être valablement conclue pour le temps de la récolte.

4 Art. 815-3 du Code civil

5 En revanche, ce dernier peut consentir seul à prêter la chose appartenant à la personne qu'il représente.

6 Art. 1341 et suivants du Code civil

7 Art.1880, in fine du Code civil

cette règle ou s'il en fait un usage à d'autres fins que celles prévues dans le contrat ou celles déterminées par la nature de la chose, il commet un usage abusif sanctionné de quatre manières. D'abord, le prêteur peut mettre fin au prêt sans attendre le terme convenu¹. Il pourra aussi demander le versement de dommages et intérêts si l'usage abusif lui a causé un préjudice². Ensuite, en cas de perte (totale ou partielle) de la chose et même si elle n'est pas due à l'usage qu'en fait l'emprunteur (mais à un cas fortuit), l'emprunteur doit en répondre³. Enfin, ce détournement d'usage peut constituer le délit d'abus de confiance⁴. De plus, l'usage de la chose se fait aux frais de l'emprunteur⁵. Il s'agit des frais d'entretien des sites de récolte. Au contraire, les frais de conservation de la chose pourront donner lieu à leur remboursement par le prêteur sous certaines conditions⁶.

S'agissant de la conservation de la chose, l'emprunteur est « tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose »⁷. Cette obligation est assez stricte dans la mesure où toute l'opération est dans son intérêt. L'expression raisonnablement signifie que le juge va apprécier si l'emprunteur a été normalement prudent, soigneux et diligent dans la conservation de la chose. En principe, les dépenses de conservation sont à la charge du prêteur mais, lorsqu'il y a urgence pour la conservation de la chose, l'emprunteur peut les faire et devra être remboursé⁸. L'emprunteur qui néglige la conservation de la chose engage sa responsabilité. Pour s'exonérer de cette responsabilité, il devra prouver que le dommage subi par la chose est la conséquence d'un cas fortuit (par exemple, intempéries, incendie, maladie...) ou qu'il n'a commis aucune faute, c'est à dire qu'il a agi de manière raisonnable. Cela est laissé à l'appréciation souveraine des juges du fond. Lorsque l'usage de la chose prêtée est partagé avec le prêteur, c'est sur ce dernier que pèse la charge de la preuve de l'inexécution de son obligation de conservation par l'emprunteur⁹. En conséquence s'il échoue à ramener la preuve que le dommage est imputable à l'emprunteur, il sera débouté.

Lorsque la chose a péri ou a été dégradée par la survenance d'un cas fortuit, la perte totale ou partielle de la chose pèse en principe sur le propriétaire, c'est à dire le prêteur. Il en va autrement dans de nombreuses hypothèses qui renversent la charge du risque de perte de la chose. C'est à l'emprunteur de supporter ce risque lorsqu'il est mis en demeure de restituer la chose¹⁰, lorsqu'il a employé la chose pour un autre usage que celui qui était convenu ou, à défaut de clause spéciale, déterminé par sa nature¹¹, lorsqu'il a préféré sauver sa propre chose au lieu de celle prêtée¹², ou encore lorsque, en l'absence de clause contraire, la valeur de la chose a été estimée dans la convention¹³. Dans leur contrat, les collecteurs agréés seront bien inspirés de prévoir qu'en cas d'estimation de la valeur de la chose, la perte de la chose par cas fortuit sera supportée par le prêteur afin de faire échec à l'article 1883 du Code civil qui n'est pas d'ordre public.

• Les obligations du prêteur

Le régime appliqué au prêteur est particulièrement favorable dans la mesure où il ne retire aucune contrepartie de la convention.

Le prêteur doit rembourser les dépenses extraordinaires et nécessaires à la conservation de la chose qui ont

1 Art.1184 du Code civil

2 Art.1880, in fine du Code civil

3 Art.1881 du Code civil

4 Art.314-1 du Code pénal

5 Art.1886 du Code civil

6 Voir infra, les obligations du prêteur

7 Art.1880 du Code civil

8 Art.1890 du Code civil

9 Cass. Civ.1re, 19 mars 1975

10 Art. 1138 du Code civil

11 Art.1881 du Code civil

12 Art.1882 du Code civil

13 Art.1883 du Code civil

été engagées par l'emprunteur en raison de l'urgence de la situation¹. En conséquence, le prêteur ne doit pas d'indemnités pour les dépenses d'entretien courant même si elles sont nécessaires pour éviter la dégradation de la chose, pour celles qui sont seulement utiles et pour celles qui n'ont pas été motivées par l'urgence. L'emprunteur ne pourra pas retenir la chose prêtée en garantie du remboursement².

Le prêteur doit avertir l'emprunteur des défauts de la chose³. Sa responsabilité pourra être engagée si la chose a causé un préjudice à l'emprunteur et que ce dernier démontre que le prêteur connaissait le défaut de la chose et qu'il n'a pas pu déceler l'existence du vice au moment du prêt (le vice devait être caché à la remise de la chose, s'il était apparent l'emprunteur est réputé l'avoir accepté).

- Effets du prêt à l'égard des tiers

Le tiers qui subit un dommage causé par la chose prêtée doit, en principe, agir contre l'emprunteur car c'est lui qui en a la garde⁴. Le prêteur pourra voir sa responsabilité engagée sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle⁵ si l'emprunteur prouve qu'il a commis une faute en prêtant une chose qu'il savait dangereuse sans l'en avertir par exemple.

- Durée et fin du prêt à usage

Lorsque les parties ont fixé une durée ou un événement (par exemple, la fin de la récolte), le contrat prend fin à l'arrivée de ce terme. Si elles n'ont rien prévu, ce qui est fréquent dans les prêts verbaux, le contrat prend fin au moment où la chose a fini de servir à l'usage pour lequel elle a été empruntée⁶, c'est à dire après que le besoin de l'emprunteur ait cessé. Dans notre cas ce sera la fin de la récolte.

Que la durée soit déterminée ou indéterminée dans le contrat, le prêteur peut demander au juge de mettre fin au contrat de prêt avant l'arrivée du terme⁷. Cette possibilité de rupture unilatérale doit être justifiée par un besoin pressant et imprévu de la chose prêtée.

En cas de décès du prêteur, le prêt ne prend pas fin et ses héritiers doivent continuer le contrat⁸. Lorsque c'est l'emprunteur qui décède, le contrat ne prend pas fin mais ses héritiers ne peuvent pas en faire usage⁹. Ils sont donc obligés de le restituer et de le conserver jusque-là.

- La restitution de la chose prêtée

À la différence du bail dans lequel le preneur peut s'approprier les fruits de la chose louée et ne doit restituer que la chose louée, l'emprunteur doit en principe restituer la chose prêtée avec ses fruits. À cet égard, le collecteur devra bien définir l'objet du prêt en précisant que le terrain est prêté pour permettre la récolte des graines des arbres champêtres qui s'y trouvent et que le prêteur renonce à se les voir remettre à la fin du contrat.

En règle générale, les propriétaires publics (ou parapublics) permettront la récolte de graines sans contrepartie. Par exemple le Conservatoire d'espaces naturels de Poitou-Charentes laisse l'Association Prom'Haies accéder librement à ses importantes ressources grainières. Cette problématique du prix de la graine concernera davantage les propriétaires privés.

L'absence de contrepartie à la récolte sera une nécessité en cas de contrat de récolte de graines passé avec

1 Art.1890 du Code civil

2 L'article 1885 du Code civil dispose que « l'emprunteur ne peut pas retenir la chose en compensation de ce que le prêteur lui doit.

3 Art.1891 du Code civil

4 Art. 1384 du Code civil

5 Art.1382 du Code civil

6 Art.1888 du Code civil

7 Art.1889 du Code civil

8 Art.1879, al.1 du Code civil

9 Art.1879, al.2 du Code civil

un agriculteur sur les terres qu'il exploite par le biais d'un bail à ferme. En effet, la vente de graines pourrait être qualifiée par le juge de sous-location ce qui aurait de graves conséquences sur le bail ainsi que sur le contrat de vente de graines. La sous-location du bail à ferme est interdite¹. Il s'agit d'une règle d'ordre public et peu importe que le bailleur ait donné son accord. Le juge apprécie largement la notion de sous-location. Elle se caractérise par tout transfert de jouissance moyennant une contrepartie quelle que soit son étendue, sa durée et la raison qui le justifie. De plus, le caractère onéreux de la sous-location ne consiste pas seulement dans le versement d'une somme d'argent. Il ressort de toute forme d'avantage en nature conféré au preneur. Il en irait ainsi de l'entretien du site de récolte par exemple. La sous-location du bail à ferme est sanctionnée par la nullité du contrat de sous-location (en l'occurrence le contrat d'approvisionnement de la filière) et la résiliation du bail à ferme. Le caractère absolu de l'interdiction conduit à ce que toute personne intéressée puisse demander l'application de cette sanction.

La récolte de graines à titre gratuit peut se faire sans formalité. Mais pour une raison de preuve de l'autorisation de récolter donnée par le propriétaire (ou l'exploitant), il est vivement conseillé de faire un écrit². Il faudra faire ressortir une description du lieu où le ramassage est autorisé, sa durée, les individus concernés, la garantie du récolteur de ne pas porter atteinte au terrain objet de la récolte, ainsi que la renonciation du cocontractant à toute contrepartie.

Il sera en pratique souvent difficile de rencontrer ou contacter le propriétaire des terrains prospectés, ce facteur constituant une entrave au processus de récolte des graines.

1 Art. L.411-35 du Code rural

2 Voir annexe 4

CONCLUSION

Ce document simple et pratique donne au collecteur agréé les informations nécessaires pour la réalisation de son activité dans un cadre juridique sécurisé. Il expose les règles générales à respecter et ne prétend pas apporter des solutions adaptées à l'ensemble des contextes de récolte particuliers rencontrés au niveau national. En conséquence, il sera nécessaire pour les acteurs des territoires qui souhaitent s'engager dans la démarche d'approfondir la question au regard des enjeux et des coutumes locales.

Certains contrats ne sont pas traités dans cette étude. C'est le cas du contrat d'entreprise qui est la convention par laquelle une personne s'engage à faire quelque chose pour une autre moyennant un prix convenu¹. Cette convention doit être distinguée des baux et du prêt à usage. Si les deux types de conventions (contrat d'entreprise d'un côté et baux et prêt à usage de l'autre) permettent d'user d'un site de récolte, seules les secondes (baux et prêt à usage) permettent au récolteur d'en avoir la maîtrise et d'en jouir avec indépendance par rapport à celui dont elles tiennent ce droit. En effet, dans le contrat d'entreprise, l'usage d'un site de récolte ne sera permis à l'entrepreneur (le collecteur) que pour la réalisation d'un service sous la surveillance du maître de l'ouvrage, et les graines récoltées ne pourront pas faire l'objet d'une appropriation par le récolteur. Elles resteront la propriété du maître de l'ouvrage et ne pourront pas être vendues par le collecteur. Ce droit de récolter ne peut donc pas servir à garantir l'accès à la ressource en matériel végétal pour les besoins en graines de la marque « végétal local ». En revanche, les agents de la filière pourront conclure ce type de contrat pour des prestations particulières. Par exemple, elle pourra consister dans la récolte « sur mesure » de graines pour le compte de personnes publiques pour des plantations de végétaux d'origine locale dans le cadre de leurs aménagements.

Le bail à ferme est évoqué à plusieurs reprises mais n'est pas modélisé en annexe. Outre que cette convention est inadaptée pour encadrer l'activité du collecteur agréé, elle ne doit pas servir directement à la récolte de graines. Son application ne s'impose qu'en cas de mise à disposition de terres agricoles pour l'exercice d'une activité agricole. Au titre de l'article L.311-1 du Code rural, le récolteur exerce une activité agricole lorsqu'il plante les végétaux récoltés. Son intervention sur le cycle biologique de l'arbre porte-graines est alors décisive. L'étude ayant pour objet la récolte et l'entretien des sites de récolte, à l'exclusion du sujet particulier des vergers à graines, cette facette de l'activité du collecteur n'a pas à y figurer.

1 Art.1710 du Code civil

LEXIQUE

B

Biotope : Aire géographique de dimensions variables, souvent très petites, offrant des conditions constantes ou cycliques aux espèces animales et végétales et formant un ensemble équilibré.

C

Cas fortuit : Qui provient ou dépend du hasard. Qui est extérieur et imprévisible pour celui qui l'invoque. Synonyme de « cas de force majeure ».

Droit de créance : Qui permet au créancier d'exiger du débiteur l'exécution d'une obligation (paiement). Ne porte pas directement sur la chose.

R

Droit réel : Qui porte directement sur une chose et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose (ex : droit de propriété, de superficie, d'usufruit). S'oppose à un droit de créance (ou personnel).

S

Obligation solidaire : Dans le rapport entre créancier(s) et débiteur(s), elle permet d'éviter la division de l'obligation. On distingue solidarité passive et active.

La solidarité est passive lorsque plusieurs débiteurs sont tenus d'une même dette de sorte que le créancier peut réclamer à chacun d'eux le paiement de la totalité ; dans ce cas, le paiement fait par un débiteur libère les autres, à charge pour celui qui a payé de se tourner contre les autres pour leur demander leur part contributive. Pour le créancier, elle constitue une garantie de paiement.

La solidarité est active lorsqu'un même débiteur est tenu envers plusieurs créanciers et que chacun d'eux peut demander au débiteur le paiement du tout ; dans ce cas le paiement fait par le débiteur à l'un des créanciers le libère de la dette à l'égard de tous.

ACHAT

Entre :

- L'acheteur :

Et :

- Le vendeur :

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

La présente convention porte sur l'achat de graines d'arbres champêtres d'origine locale récoltées par le vendeur qui s'oblige dans les conditions définies par le présent acte et dans le cadre des conditions générales d'achat ci-annexées.

Article 1er : Documents contractuels

Les documents contractuels sont présentés dans l'ordre suivant :

- Le contrat et ses avenants ;
- Ses annexes ;
- Les conditions générales d'achat
- Etc.

En cas de contradiction entre eux, les documents contractuels prévalent les uns sur les autres dans l'ordre indiqué ci-dessus.

Article 2 : Objet

Le présent contrat a pour objet l'achat de _____ (*indiquer la quantité totale de graines achetées et l'unité de mesure*) de graines d'arbres champêtres.

Les graines achetées sont issues des espèces suivantes :

- _____ (*indiquer le nom de l'espèce*) pour _____ (*indiquer la quantité et l'unité de mesure*).

- Etc.

Article 3 : Le prix

Le présent contrat est conclu à ____ euros HT (*indiquer un montant*) le kilo de graines (*éventuellement, indiquer une autre unité de mesure*).

Le pesage des graines doit être fait contradictoirement. Le vendeur doit avertir l'acheteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du moment et du lieu où le pesage sera effectué (*indiquer le nombre de jours avant la pesée*) jours avant l'opération afin que ce dernier puisse se rendre sur place. En l'absence de l'acheteur dûment averti, le vendeur pourra valablement peser les graines. Le pesage sera réputé contradictoire.

CHOISIR, suivant le cas

Le prix sera payé comptant au jour de la livraison des graines.

OU

Le paiement devra intervenir au plus tard le _____ (*indiquer la date limite de paiement, ne peut excéder le 45e jour fin de mois ou soixante jours à compter de la date d'émission de la facture*).

Article 4 : Frais

CHOISIR, suivant le cas

Pour l'exécution du contrat, chaque partie supporte ses propres frais.

Le vendeur prend en charge les frais de mesurage et de délivrance des graines.

L'acheteur prend en charge les frais d'enlèvement.

OU

Le vendeur supporte l'ensemble des frais liés à l'exécution du contrat. Il prend en charge les frais de mesurage, de délivrance et de livraison des graines au domicile de l'acheteur.

Article 5 : Exécution de la commande

En cas de récolte déficitaire ou nulle sur une espèce par la survenance d'un événement extérieur, imprévisible et irrésistible, un remplacement par une autre espèce objet du contrat sera proposée dans la mesure du possible. À défaut de pouvoir procéder au remplacement, le montant correspondant à l'espèce non livrée sera déduit de la facture.

Article 6 : Risques de la chose

Les risques de perte de la chose pèsent sur le vendeur jusqu'à ce qu'elle soit remise matériellement à l'acheteur.

Article 7 : Garantie des vices de la chose

Le vendeur garantit les vices cachés de la chose.

Article 8 : Interprétation. Règlement.

Au cas où un différend surviendrait entre les parties dans l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à tenter de le résoudre préalablement de façon amiable.

Si au terme d'un délai de ____ jours les parties n'arrivaient pas à se mettre d'accord, le différend sera alors soumis aux tribunaux compétents.

Article 9 : Résolution

CHOISIR, suivant le cas

- À l'initiative de l'une des parties

Si l'une des parties n'exécute pas ses obligations de livraison, installation ou paiement du prix, l'autre partie pourra mettre un terme à leurs relations en lui envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception contenant notification de la résolution et rappelant l'obligation non exécutée. La résolution prendra effet à réception du courrier par le débiteur de l'obligation.

- Résolution de plein droit après mise en demeure

Si l'une des parties n'exécute pas ses obligations, le présent contrat sera résolu de plein droit ____ -----jours après mise en demeure de s'exécuter restée infructueuse, et sans préjudice des dommages-intérêts qui pourraient être réclamés à la partie défaillante. La mise en demeure s'accompagnera de la reproduction des termes de la présente clause.

Article 10 : Élection de domicile

CHOISIR, suivant le cas

- Aux sièges sociaux des parties

Pour l'exécution des présentes ainsi que de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux indiqués en tête des présentes.

- Au lieu indiqué

Pour l'exécution des présentes ainsi que de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- pour le vendeur : ____ (lieu),

- pour le l'acheteur : ____ (lieu).

Fait à _____ (lieu), le _____ (date)

en ____ (nombre) exemplaires originaux (autant que de parties).

Le vendeur,

L'acheteur,

Produits achetés

Les produits objets de l'achat sont des graines d'arbres champêtres d'origine locale (*préciser le cas échéant l'objet de l'achat au regard des attentes de l'acheteur ; par exemple, préciser si les GOL sont sélectionnées, préparées et conditionnées ou s'il s'agit du « tout-venant »*).

Pesage

Le pesage des graines doit être fait contradictoirement. Le vendeur doit avertir l'acheteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du moment et du lieu où le pesage sera effectué ___(*indiquer le nombre de jours avant la pesée*) jours avant l'opération afin que ce dernier puisse se rendre sur place. En l'absence de l'acheteur dûment averti, le vendeur pourra valablement peser les graines. Le pesage sera réputé contradictoire.

Prix

La fixation du prix est laissée à la libre négociation entre les parties et figure dans le contrat de vente passé entre elles.

AJOUTER, éventuellement

Le prix convenu ne comprend pas les frais de livraison (*lorsque le vendeur prend les frais de livraison à sa charge*).

Remises, rabais et ristournes

Les réductions de prix sont laissées à la libre négociation des parties.

Condition du paiement

CHOISIR, suivant le cas

Le prix sera payé comptant au jour de la livraison des graines.

OU

Le paiement devra intervenir au plus tard le _____ (*indiquer la date limite de paiement, ne peut excéder le 45e jour fin de mois ou soixante jours à compter de la date d'émission de la facture*).

Frais

CHOISIR, suivant le cas

Pour l'exécution du contrat, chaque partie supporte ses propres frais.

Le vendeur prend en charge les frais de mesurage et de délivrance des graines.

L'acheteur prend en charge les frais d'enlèvement.

OU

Le vendeur supporte l'ensemble des frais liés à l'exécution du contrat. Il prend en charge les frais de mesurage, de délivrance et de livraison des graines au domicile de l'acheteur.

Exécution de la commande

En cas de récolte déficitaire ou nulle sur une espèce par la survenance d'un événement extérieur, imprévisible et irrésistible, un remplacement par une autre espèce objet du contrat sera proposé dans la mesure du possible. À défaut de pouvoir procéder au remplacement, le montant correspondant à l'espèce non livrée sera déduit de la facture.

Risques de la chose

Les risques de perte de la chose pèsent sur le vendeur jusqu'à ce qu'elle soit remise matériellement à l'acheteur.

Garantie des vices de la chose

Le vendeur garantit les vices cachés de la chose.

Interprétation. Règlement.

Au cas où un différend surviendrait entre les parties dans l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à tenter de le résoudre préalablement de façon amiable.

Si au terme d'un délai de ____ jours les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord, le différend sera alors soumis aux tribunaux compétents.

Juridiction

En cas de litige, la juridiction compétente est celle désignée par le contrat. À défaut de stipulation en ce sens, c'est le droit commun qui s'applique.

BAIL

Entre :

1° Bailleur(s) : *(identification du ou des bailleur(s))*

AJOUTER éventuellement, en cas de pluralité de bailleurs

Agissants solidairement entre eux,

AJOUTER éventuellement, en cas de bailleur personne morale

La personne morale _____ est représentée par _____, agissant en qualité de _____, nommé(e) à cette fonction suivant _____, et spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant _____, dont une copie certifiée conforme est annexée au présent acte après mention.

Ci-après dénommé(s) «le BAILLEUR»

Et :

2° Preneur(s) : *(identification du ou des preneur(s))*

Ci-après dénommé(s) «le PRENEUR»,

AJOUTER éventuellement, en cas de pluralité de preneurs

Agissant solidairement entre eux.

AJOUTER éventuellement, en cas de preneur personne morale

La personne morale _____ est représentée par _____, agissant en qualité de _____, nommé(e) à cette fonction suivant _____, et spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant _____, dont une copie certifiée conforme est annexée au présent acte après mention.

AJOUTER éventuellement, en cas de bailleur usufruitier, ou lorsque la chose fait partie de la communauté de biens des époux, ou d'une indivision.

3° Intervenant : (identification de l'intervenant ou des intervenants)

Désigné(e)s ci-après «l'intervenant», agissant en qualité de nu(e)s-propriétaire(s) des biens loués (lorsque la chose a sa propriété démembre) **OU** : d'époux du bailleur (lorsque la chose fait partie de la communauté de biens des époux) **OU** : d'indivisaires (lorsque le bailleur membre de l'indivision n'a pas de mandat spécial de signer le bail).

CHOISIR suivant le cas :

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes ((ajouter éventuellement) ainsi que l'intervenant).

OU :

_____ est présent(e).

_____ est représenté(e) par _____, demeurant à _____, en vertu d'une procuration en date à _____, du _____, dont l'original est annexé au présent acte après mention. (Bailleur ou preneur, ou mandataire de la personne morale bailleur ou preneur, ou intervenant, peuvent se faire représenter par un mandataire)

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant qui figurent ci-après seront indiqués dans le corps de l'acte comme émanant directement de ce dernier de la même façon que s'il était présent.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le présent contrat a pour objet la mise à disposition à titre onéreux de l'immeuble ci-après désigné pour la récolte de graines d'arbres champêtres d'origine locale L'accord des parties relèvera, pour ce qui n'y déroge pas dans la convention, de l'application des articles 1709 et suivants du Code civil.

Article 1er : Objet

Le BAILLEUR loue au PRENEUR les biens désignés de la façon suivante :

Site :

Commune :

___ parcelles (nombre de parcelles) en nature de _____

(nature des parcelles).

- _____ (section et n° cadastral) ; pour contenance de _____ (surface)

- (...)

Pour une contenance totale de _____

Pour l'application du présent bail, sont réputés comme des sites de récolte l'ensemble des terres louées.

CHOISIR suivant le cas :

1° En cas de contrat portant sur une récolte

Le PRENEUR s'engage en contrepartie à payer le loyer convenu à l'échéance prévu ci-après dans la présente convention et à récolter les graines certifiées selon un procédé technique validé par le BAILLEUR et ci-annexé.

OU :

2° En cas de contrat portant sur plusieurs récoltes

Le PRENEUR s'engage en contrepartie à payer le loyer convenu aux échéances prévues ci-après dans la présente convention et à entretenir les sites de récolte (*Éventuellement, lorsqu'il en existe un conformément à un cahier des charges validé par le BAILLEUR et ci-annexé*).

Article 2 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de _____ (*indiquer la durée, le bail peut-être conclu pour le temps de la récolte ou pour plusieurs années sans pouvoir excéder 99 ans*) à compter du _____ jusqu'au _____ .

Sauf la possibilité pour une des parties de donner congé à l'autre ____ mois (*nombre de mois*) avant le terme du bail en cours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il se renouvellera tacitement aux mêmes conditions et pour une même durée (*OU : pour une durée de ____ (indiquer la nouvelle durée)*). Le contrat pourra être renouvelé au maximum _____ fois (*nombre de renouvellement maximum*), pour une durée totale de ____ années (*nombre total d'années renouvellement(s) compris*).

Il prendra fin automatiquement à la suite de la dernière période de renouvellement sans que le BAILLEUR n'ait à donner congés au PRENEUR.

CHOISIR suivant le cas

1 . Bailleur personne physique

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de décès du bailleur.

2 . Bailleur personne morale

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la société bailleur, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

AJOUTER éventuellement, si l'entrée en jouissance est constatée

Le preneur reconnaît être entré en jouissance ce jour (*ou : le _____*).

Article 3 : Le prix du bail

Le montant du loyer et ses modalités de paiement sont librement fixés par les parties.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le preneur d'un loyer annuel (*ou indiquer une autre périodicité, et, notamment lorsque le bail est conclu pour une récolte, il s'agira : d'un paiement unique*) d'un montant de _____ hors taxes.

Le loyer sera payé à terme échu (*ou : d'avance*) le _____ (*préciser le ou les termes de paiement*) au domicile

du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le _____ .

AJOUTER en cas d'indexation du montant du loyer fixé en argent (ne concerne que les baux conclus pour plusieurs années)

Les parties conviennent que le montant du loyer sera indexé sur _____ (indiquer l'indice choisi : dans notre cas se sera l'indice des fermages pour un immeuble non bâti). Par suite, le loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat (ou indiquer une autre périodicité) en fonction de la valeur de l'indice (indiquer l'indice servant au calcul du nouveau montant) précédent. En cas de disparition de l'indice choisi, l'indexation se fera sur l'indice destiné à le remplacer. À défaut d'indice de remplacement, un nouvel indice, le plus proche possible, sera choisi par les parties, soit d'accord entre elles, soit par expert nommé d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du Tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble loué, saisi par la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié.

Article 4 : Les obligations des parties

- Le BAILLEUR s'engage à assurer au PRENEUR une jouissance paisible de la chose louée pendant toute la durée du bail. À cette fin, le BAILLEUR met à la disposition de son locataire le bien loué dans des conditions qui lui permettent de s'en servir conformément à l'usage prévu : la récolte de graines d'origine locale.
- Tant que dure le bail, le BAILLEUR s'interdit de changer la forme des lieux. En conséquence, il ne pourra jamais défricher le fonds loué par le présent bail. Et, tous les travaux de coupe ou d'abattage d'arbre pour son entretien devront être autorisés par le PRENEUR (sauf si le PRENEUR prend à sa charge l'entretien du site de récolte quelque soit l'importance des travaux). Cette demande d'autorisation devra faire l'objet d'un écrit qui mentionne la nature, l'étendue et la durée des travaux projetés et faire l'objet d'une réponse écrite et expresse du PRENEUR dans un délai raisonnable (**OU** : dans le délai de _____ (indiquer le délai de réponse du preneur). Dans sa réponse, le PRENEUR précise les travaux qui sont permis et ceux qui sont interdits. Le PRENEUR peut les interdire en tout ou partie lorsque les travaux projetés sont susceptibles de porter atteinte aux végétaux récoltés ou à récolter. Le PRENEUR pourra alors proposer d'autres travaux (**AJOUTER éventuellement, lorsqu'il en existe un** : conformes au cahier des charges relatif à l'entretien des sites de récolte de graines labellisées figurant en annexe). De façon générale, les travaux d'entretien qui ne sont pas autorisés par le PRENEUR sont interdits au BAILLEUR.
- Le BAILLEUR doit garantir la jouissance paisible du PRENEUR. À ce titre, il s'engage à prendre toutes les mesures utiles à la préservation des sites de récolte mis à la disposition du PRENEUR et il répond des troubles de fait causés par les tiers qui tiennent leur droit de lui.
- Le BAILLEUR s'oblige à respecter la jouissance du PRENEUR. Il s'abstiendra de tout fait personnel susceptible de lui nuire.
- Le BAILLEUR qui cède les droits qu'il tient sur la chose louée, quelque soit la forme que prend la cession, s'engage à porter à la connaissance du cessionnaire l'existence du présent bail afin de lui rendre opposable. Pour cela, le présent bail devra être mentionné dans l'acte de cession. Une copie de l'acte de cession signé par le cessionnaire devra être fournie au PRENEUR afin qu'il puisse se réserver la preuve de l'information du nouveau propriétaire.
- Le PRENEUR s'oblige à payer les loyers (**OU** : la redevance en cas de paiement unique, ce sera le cas lorsque le bail porte sur une seule récolte) aux termes et dans les conditions prévues dans le présent bail. À défaut, des pénalités de retard pourront être demandées par le BAILLEUR dans les conditions du droit commun de l'article 1153 du Code civil et au taux légal fixé par décret.
- Le PRENEUR devra utiliser la chose louée raisonnablement. Il devra l'utiliser conformément à l'usage

convenu dans le présent acte pour la récolte de graines d'origine locale (**AJOUTER éventuellement un autre usage**). Il ne pourra modifier l'état ou la destination de la chose louée qu'avec le consentement exprès du BAILLEUR.

– Le PRENEUR est tenu de réaliser les travaux d'entretien liés à l'usage courant de la chose sauf si ces travaux sont causés par la force majeure (**OU** : lorsque le preneur souhaite se réserver l'exclusivité de l'exécution de l'obligation d'entretien : est tenu d'entretenir le bien loué quelque soit l'importance des travaux sauf s'ils ont été causé par la force majeure).

(**PRÉCISER**, dans une liste, la répartition des travaux mis à la charge du PRENEUR et du BAILLEUR, ce dernier pouvant autoriser le PRENEUR à les réaliser ou les faire réaliser à ses frais).

AJOUTER éventuellement, la faculté du PRENEUR de céder et/ou de sous-louer son bail.

– Le PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie de son droit (**ET** : le céder) après avoir obtenu l'accord « exprès et par écrit » du BAILLEUR.

Article 5 : Résiliation

Le présent bail est résilié de plein droit en cas de perte totale de la chose ou lorsque la perte partielle l'empêche de remplir l'usage pour lequel elle a été louée (la récolte de graines d'origine locale). Il ne sera dû aucune indemnité lorsque la perte est due à un événement extérieur, imprévisible et irrésistible.

En cas de manquement de l'une ou l'autre des parties au respect de ses obligations qui porte atteinte à la préservation des sites de récolte (*il est possible de prévoir d'autres motifs de résiliation*), les parties conviennent de rechercher toute solution pour régler à l'amiable leur différend. Faute d'être parvenu au règlement amiable du différend et d'avoir régularisé la situation dans les ____ jours (*nombre de jours pour remédier à l'inexécution*), la partie qui invoque le manquement pourra notifier à la partie fautive la résiliation du présent bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sont des motifs de résiliation :

- Les manquements au cahier des charges pour la gestion des sites de récolte
- (...) (*énumérer les autres motifs de résiliation*)

En cas de résiliation due à la faute d'une des parties, l'autre pourra demander au juge qu'il fixe en dommages et intérêts le montant de la réparation du préjudice qu'elle a subi en application des règles du droit commun (*il est possible de déroger au droit commun de l'indemnisation du préjudice subi du fait de l'inexécution d'une obligation contractuelle en stipulant une clause pénale qui fixe elle-même, d'avance et de façon forfaitaire le montant de l'indemnité. Dans ce cas, indiquer son montant*).

À la date de la résiliation, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement. En cas d'absence de la partie défaillante, cet état sera dressé et réputé contradictoire.

AJOUTER éventuellement

Article 6 : Cahier des charges pour la gestion des sites de récolte de graines d'origine locale

Il sera établi par le PRENEUR un document définissant les conditions de gestion des sites de récolte. Ce document sera annexé au présent bail.

Article 7 : Enregistrement

Le présent bail sera enregistré par le PRENEUR à ses frais.

Fait en __ exemplaires (*nombre d'exemplaires, autant que de parties*), à _____, le _____ .

Signatures :

Du ou des bailleurs(s)

ou leur(s) représentant(s)

Du ou des PRENEUR(S)

ou leur représentant(s)

Annexe(s) : (*liste des annexes*)

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Entre :

1° Bailleur(s) : *(identification du ou des bailleur(s))*

AJOUTER éventuellement, en cas de pluralité de bailleurs

Agissants solidairement entre eux,

AJOUTER éventuellement, en cas de bailleur personne morale

La Société est représentée par, agissant en qualité de, nommé(e) à cette fonction suivant, et spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant, dont une copie certifiée conforme est annexée au présent acte après mention.

Ci-après dénommé(s) «le bailleur»

Et :

2° Preneur(s) : *(identification du ou des preneur(s))*

Ci-après dénommé(s) «le preneur»,

AJOUTER éventuellement, en cas de pluralité de preneurs

Agissant solidairement entre eux.

AJOUTER éventuellement, en cas de preneur personne morale

La Société est représentée par, agissant en qualité de, nommé(e) à cette fonction suivant, et spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant, dont une copie certifiée conforme est annexée au présent acte après mention.

AJOUTER éventuellement, en cas de bailleur usufruitier, ou lorsque la chose fait partie de la communauté de biens des époux, ou d'une indivision.

3° Intervenant : *(identification de l'intervenant ou des intervenants)*

Désigné(e)s ci-après «l'intervenant», agissant en qualité de nu(e)s-propriétaire(s) des biens loués *(lorsque la chose a sa propriété démembrée)* **OU** d'époux du bailleur *(lorsque la chose fait partie de la communauté de biens des époux)* **OU** d'indivisaires *(lorsque le bailleur membre de l'indivision n'a pas de mandat spécial de signer le bail).*

CHOISIR suivant le cas :

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes ((ajouter éventuellement) ainsi que l'intervenant).

OU

..... est présent(e).

..... est représenté(e) par, demeurant à, en vertu d'une procuration en date du, à, dont l'original est annexé au présent acte après mention. *(Bailleur ou preneur, ou mandataire social de la société bailleur ou preneur, ou intervenant, peuvent se faire représenter par un mandataire)*

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant qui figurent ci-après seront indiqués dans le corps de l'acte comme émanant directement de ce dernier de la même façon que s'il était présent.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le bailleur donne à bail emphytéotique au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés. Par suite, il confère au preneur sur les biens ci-après désignés, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du Code rural, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le présent bail sera soumis aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural, et aux stipulations du présent acte.

Article 1er : Désignation des biens loués

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique au PRENEUR les biens immobiliers désignés ci-après :

Site (lieu-dit) :

Commune :

___ parcelles (*nombre de parcelles*) en nature de _____ (*nature des parcelles*)

– _____ (*section et n° cadastral*) ; pour une contenance de _____ (*surface*)

– (...)

(La désignation des biens loués doit respecter les prescriptions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; en cas de bail portant sur une partie seulement d'un numéro cadastral, un document modificatif du parcellaire cadastral doit être établi.)

Ci-après désignés «les biens loués», tels qu'ils existent, avec toutes leurs aisances, servitudes et mitoyennetés

AJOUTER éventuellement ET CHOISIR suivant le cas

1 . Un état des lieux a été établi

Article 2 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire a été établi le, dont un exemplaire signé par les parties est annexé au présent contrat.

2 . Un état des lieux doit être établi

Article 2 : État des lieux

Les parties conviennent qu'un état des lieux contradictoire sera établi à frais communs (ou : aux frais de) dans le délai de par

Article 3 : Références de publication

.....

Indiquer les références de publicité foncière de l'acte ou des actes constituant l'origine de propriété immédiate.

Article 4 : Origine de propriété

.....

Relater l'origine de propriété trentenaire.

Article 5 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de (indiquer la durée, de 19 ans à 99 ans) à compter du jusqu'au (la durée doit excéder dix-huit ans), sans tacite reconduction.

AJOUTER éventuellement, si l'entrée en jouissance est constatée

Le preneur reconnaît être entré en jouissance ce jour (ou : le).

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé au preneur, et en cas de perte totale du bien loué ou d'expropriation.

(Conformément à l'article L. 451-1, alinéa 2, du Code rural, le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction. Les parties peuvent prévoir une clause stipulant la reconduction sans que la durée totale du contrat ne puisse excéder 99 ans).

CHOISIR suivant le cas

1. Bailleur personne physique

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de décès du bailleur.

2. Bailleur personne morale

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la société bailleur, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

Article 6 : Redevance

(Le montant de la redevance et ses modalités de paiement sont librement fixés par les parties).

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le preneur d'une redevance annuelle (ou indiquer une autre périodicité) d'un montant de hors taxes.

La redevance sera payée à terme échu (ou : d'avance) le (préciser le ou les termes de paiement) au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le

AJOUTER en cas d'indexation du montant de la redevance fixée en argent

Les parties conviennent que le montant de la redevance sera indexé sur *(indiquer l'indice choisi : indice du coût de la construction par exemple s'il s'agit d'un immeuble bâti, et ajouter éventuellement : publié par l'INSEE, ou indice des fermages pour un immeuble non bâti).* Par suite, la redevance variera automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat *(ou indiquer une autre périodicité)* en fonction de la valeur de l'indice du *(indiquer l'indice servant au calcul du nouveau montant)* précédent.

En cas de disparition de l'indice choisi, l'indexation se fera sur l'indice destiné à le remplacer. À défaut d'indice de remplacement, un nouvel indice, le plus proche possible, sera choisi par les parties, soit d'accord entre elles, soit par expert nommé d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble loué, saisi par la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié.

Le preneur pourra demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle des biens loués, pour cause d'absence ou de perte de récolte à la suite de cas fortuits.

AJOUTER éventuellement, en cas d'engagement d'améliorer pris par le preneur

Article 6 : Amélioration des biens loués

Le preneur s'engage à améliorer les biens ci-dessus désignés

((indiquer par exemple) et à mettre en culture les terres actuellement en friches, et construire tout bâtiment d'exploitation qu'il jugera utile (ou) et à rénover les bâtiments existants).

, dans les conditions prévues au paragraphe «Constructions nouvelles et améliorations».

(Préciser l'engagement d'amélioration du preneur, sans porter atteinte à sa liberté ni lui imposer, à titre principal, l'obligation de construire. Afin d'assurer l'équilibre du contrat, la redevance devra être d'autant plus faible que l'engagement d'améliorer constituera une lourde charge pour le preneur).

Article 7 : Contrôle des structures

(En application des articles L.331-1 et suivants du Code rural relatifs au contrôle des structures des exploitations agricoles, le collecteur agréé peut être tenu d'obtenir de la part de l'administration l'autorisation d'exploiter lorsque le bail porte sur des terres agricoles et pour y exercer une activité agricole. Toutefois, il en sera ainsi lorsque le récolteur de graines envisage d'exploiter lui-même les terres agricoles louées. L'emphytéote n'étant pas tenu de les exploiter personnellement, il peut sous-louer tout ou partie du bien loué grâce à un bail à ferme par exemple. C'est alors à l'agriculteur sous-locataire qu'il reviendra de se mettre en conformité avec le contrôle des structures en sollicitant l'autorisation d'exploiter les terres. Les bois, landes, taillis, friches et étangs autres que ceux servant à l'élevage piscicole ne sont pas soumis au contrôle des structures. Il en va de même pour les parcelles en état d'inculture. Il est conseillé de procéder à la déclaration au contrôle des structures en cas de doute sur l'activité ou sur la nature des terres).

CHOISIR, suivant le cas

- L'immeuble ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole comme étant affecté à un autre usage.

Le présent acte n'est pas soumis à la réglementation du contrôle des structures, l'immeuble ci-dessus désigné ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole, au sens et pour l'application de l'article L. 331-1 du Code rural comme étant en nature de bois.

- L'immeuble ne devant pas faire l'objet d'une exploitation agricole bien que n'étant pas pour l'instant affecté à un autre usage.

Le présent acte n'est pas soumis à la réglementation du contrôle des structures, l'acquéreur déclarant que l'immeuble ci-dessus désigné n'est pas destiné à faire l'objet d'une exploitation agricole, au sens et pour l'application de l'article L. 331-1 du Code rural. En effet, le dit immeuble est destiné par lui à l'usage de bois.

Il reconnaît avoir été informé de l'obligation de respecter ladite réglementation si l'immeuble objet des présentes devait malgré tout être affecté à un usage agricole, et des sanctions encourues en cas d'exploitation sans autorisation, ou en dépit d'un refus d'autorisation.

Article 8 : Résiliation du bail

À défaut de paiement de deux années consécutives de redevance, le bailleur pourra, après une sommation restée sans effet, faire prononcer en justice la résiliation du présent bail.

La résiliation pourra également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du bail, ou si le preneur a commis sur les biens loués des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux pourront accorder un délai au preneur, suivant les circonstances.

(Il n'est pas possible de prévoir une clause résolutoire entraînant la résiliation de plein droit à peine de requalification en bail ordinaire).

Article 9 : Servitudes

CHOISIR selon le cas

1. - Absence de servitude

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, les biens loués ne sont grevés ni ne profitent d'aucune servitude d'origine légale ou conventionnelle, et qu'il n'en a personnellement conféré ni laissé acquérir aucune.

2. - Rappel de servitude

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, les biens loués ne sont grevés ni ne profitent d'aucune autre servitude d'origine légale ou conventionnelle que celle(s) ci-après relatée(s) :

Le preneur profitera des servitudes actives éventuelles, et supportera, le cas échéant, les servitudes passives.

Il pourra en outre acquérir au profit des biens loués des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à condition d'avertir le bailleur.

AJOUTER éventuellement

Article 10 : Risques naturels et technologiques. - Sismicité

Le bailleur informe le preneur que les biens loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou une zone de sismicité).

Un état des risques naturels et technologiques, établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, est

compris dans le dossier de diagnostic technique demeuré annexé au présent acte après mention.

AJOUTER éventuellement

Article 11 : Catastrophes naturelles (ou : technologiques)

Le bailleur informe le preneur que les bâtiments compris aux présentes ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 (ou de l'article L. 128-2) du Code des assurances, depuis qu'il en est propriétaire (ou avant qu'il n'en soit propriétaire), savoir :

(préciser la nature du sinistre, la date de survenance, les réparations effectuées).

Article 12 : Performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique est compris dans le dossier de diagnostic technique demeuré annexé au présent acte après mention.

Article 13 : Plomb

Un constat de risque d'exposition au plomb est compris dans le dossier de diagnostic technique demeuré annexé au présent acte après mention.

Article 14 : Amiante

Le dossier technique «Amiante» défini à l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique a été établi, concernant les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 compris dans le présent bail. Il est tenu à la disposition du preneur.

En outre, la fiche récapitulative de ce dossier technique «Amiante» a été communiquée au preneur, qui le reconnaît. Une copie de cette fiche récapitulative est annexée au présent acte, après mention.

Article 15 : Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, auxquelles le preneur ne pourra se soustraire en délaissant les biens loués.

Article 16 : État des lieux

Le preneur prendra les biens loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir n'élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, excédât-elle un vingtième.

Article 17 : Empiètements. Usurpations

Le preneur s'opposera à tous empiètements et usurpations, et préviendra le bailleur en cas d'atteinte à ses droits.

Article 18 : Jouissance

Il jouira des biens loués raisonnablement. Il pourra effectuer tout changement des biens loués qu'il jugera utile, à condition toutefois de ne pas en diminuer la valeur.

Article 19 : Entretien. Réparations

Le preneur entretiendra les biens loués en bon état, en sorte de ne pas en diminuer la valeur. Il sera tenu des réparations de toute nature, grosses ou petites, concernant tant les constructions existantes à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées ou améliorées.

Article 20 : Charges et contributions

Le preneur assumera seul toutes les charges et contributions du bien loué, et notamment les impôts à l'exception toutefois de la contribution annuelle sur les revenus locatifs éventuellement due par le bailleur.

Article 21 : Assurances

Le preneur s'oblige à maintenir les biens loués assurés auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour une valeur suffisante, et à souscrire une assurance de responsabilité couvrant notamment les recours des voisins, mais également celui du bailleur en cas de perte des biens loués.

Article 22 : Constructions nouvelles et améliorations

Le preneur pourra faire aux biens loués (*ajouter éventuellement*) outre les améliorations et/ou constructions prévues aux termes du présent acte) toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L. 451-10 du Code rural.

Le preneur ne pourra opérer aucun changement des biens loués qui en diminue la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

(Il est toutefois possible de prévoir une indemnisation en fin de bail, mais à condition de ne pas déséquilibrer le contrat, par exemple si la redevance est faible. Il est également possible de prévoir que le preneur devra restituer les biens loués dans leur état d'origine).

Article 23 : Cas fortuits. Reconstruction

Le preneur pourra demander une réduction de la redevance pour cause de perte partielle des biens loués et pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Il ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri en raison d'un vice de construction antérieure au bail.

AJOUTER éventuellement

Article 24 : Incendie

Le preneur répondra de l'incendie des biens loués, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Article 25 : Droit de chasse

Le preneur aura seul le droit de chasse (*ou* : le bailleur conservera le droit de chasse).

Article 26 : Droit de pêche

Le preneur aura seul le droit de pêche (*ou* : le bailleur conservera le droit de pêche).

Article 27 : Mines, carrières et tourbières

Le preneur exercera à l'égard des mines, carrières et tourbières les mêmes droits qu'un usufruitier. Il pourra exploiter les mines et carrières ouvertes au jour de son entrée en jouissance, et les tourbières dont l'exploitation est commencée. Néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, le preneur devra demander préalablement toutes autorisations requises par la réglementation en vigueur.

Article 28 : Trésor

Le preneur n'aura pas droit au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de son bail, sauf en qualité d'inventeur.

Article 29 : Cession, hypothèque

Le preneur pourra librement céder tous les droits qu'il tient du présent contrat. Il en informera le bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Il pourra également hypothéquer les droits réels qui lui sont conférés par le présent bail. (*ajouter éventuellement*) et notamment le droit d'accession).

(Toute clause limitant la cession ou la soumettant à l'autorisation du bailleur est de nature à disqualifier le bail. Il ne faut pas non plus prévoir de clause de solidarité entre cédant et cessionnaire).

Article 30 : Sous-location

Le preneur pourra librement sous-louer les biens ci-dessus désignés, pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure.

Article 31 : Restitution des biens loués

Le preneur devra, en fin de bail et quelle qu'en soit la cause, restituer au bailleur les biens loués en bon état de

réparations de toute sorte (ou : dans leur état d'origine).

Article 32 : Privilège

Le bailleur profitera du privilège prévu par l'article 2332 du Code civil pour le paiement de toute redevance due en vertu du présent contrat, pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, et généralement, pour toute créance résultant au profit du bailleur de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit.

Article 33 : Domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif (ou : en l'étude du notaire soussigné).

Article 34 : Publicité foncière

Le présent bail sera publié au bureau des hypothèques de à la diligence et aux frais du preneur.

Fait en exemplaires (*autant que de parties*) à , le

(Signatures des parties)

Le bailleur,

Le preneur,

PRÊT À USAGE

Entre :

1° Prêteur(s) : *(identification du ou des bailleur(s))*

AJOUTER éventuellement, en cas de pluralité de prêteurs

Agissants solidairement entre eux,

AJOUTER éventuellement, en cas de prêteur personne morale

La Société _____ est représentée par _____, agissant en qualité de _____, nommé(e) à cette fonction suivant _____, et spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant _____, dont une copie certifiée conforme est annexée au présent acte après mention.

Ci-après dénommé(s) «le PRÊTEUR»

Et :

2° L'emprunteur(s) : *(identification du ou des emprunteur(s))*

Ci-après dénommé(s) «l'EMPRUNTEUR»,

AJOUTER éventuellement, en cas de pluralité de preneurs

Agissant solidairement entre eux.

AJOUTER éventuellement, en cas de preneur personne morale

La Société _____ est représentée par _____, agissant en qualité de _____, nommé(e) à cette fonction suivant _____, et spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant _____, dont une copie certifiée conforme est annexée au présent acte après mention.

AJOUTER éventuellement, lorsque la chose fait partie d'une indivision.

3° Intervenant : (identification de l'intervenant ou des intervenants)

Désigné(e)(s) ci-après «l'intervenant», agissant en qualité d'indivisaires (lorsque le prêteur membre de l'indivision n'a pas de mandat général d'administrer la chose indivise).

CHOISIR suivant le cas :

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes (ajouter éventuellement) ainsi que l'intervenant).

OU :

_____ est présent(e).

_____ est représenté(e) par _____, demeurant à _____, en vertu d'une procuration en date à _____, du _____, dont l'original est annexé au présent acte après mention. (prêteur ou emprunteur, ou mandataire de la personne morale prêteuse ou emprunteuse, ou intervenant, peuvent se faire représenter par un mandataire)

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant qui figurent ci-après seront indiqués dans le corps de l'acte comme émanant directement de ce dernier de la même façon que s'il était présent.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le présent acte a pour objet la mise à disposition à titre gratuit de l'immeuble rural ci-après désigné pour la récolte de graines d'arbres champêtres d'origine locale. Il est régi, sauf stipulations contraires, par les dispositions des articles 1875 et suivants du Code civil.

Article 1er : Objet

Le présent acte porte sur l'usage des biens désignés comme suit :

Site :

Commune :

___ parcelles (nombre de parcelles) en nature de _____
(nature des parcelles).

– ___ (section et n° cadastral) ; pour contenance de _____ (surface)

– (...)

Pour une contenance totale de _____

Pour l'application du présent acte, sont réputés comme des sites de récolte l'ensemble des terres prêtées.

CHOISIR suivant le cas :

1° En cas de contrat portant sur une récolte

L'EMPRUNTEUR s'engage à user de la chose conformément à la destination prévue dans cet acte : la récolte

de graines d'arbres champêtres selon un procédé technique validé par le PRÊTEUR et ci-annexé.

OU :

2° En cas de contrat portant sur plusieurs récoltes

Le PRÊTEUR s'engage à user de la chose conformément à la destination prévue dans cet acte : la récolte de graines d'arbres champêtres selon un procédé technique validé par le PRÊTEUR ci-annexé et à entretenir les sites de récolte (*Éventuellement, lorsqu'il en existe un conformément à un cahier des charges validé par le PRÊTEUR et ci-annexé*).

Article 2 : Durée

Le présent acte est consenti pour une durée de _____ (*indiquer la durée, le prêt peut être conclu pour le temps de la récolte ou pour plusieurs années sans pouvoir excéder 99 ans*) à compter du jusqu'au _____ .

Le prêt se renouvellera tacitement aux mêmes conditions que celles du présent acte. L'acte renouvelé est à durée indéterminée et chacune des parties pourra y mettre fin après avoir donné congés à l'autre mois (*nombre de mois*) avant la récolte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

CHOISIR suivant le cas

1. Prêteur personne physique

Le présent acte ne prendra pas fin en cas de décès du PRÊTEUR.

2. Prêteur personne morale

Le présent acte ne prendra pas fin en cas de dissolution de la personne morale prêteuse, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

AJOUTER éventuellement, si l'entrée en jouissance est constatée

L'EMPRUNTEUR reconnaît être entré en jouissance ce jour (*ou : le _____*).

Article 3 : Les obligations des parties

- L'EMPRUNTEUR s'engage à utiliser la chose conformément à l'usage convenu par le présent acte : la récolte d'arbres champêtres dans les conditions techniques validés par le PRÊTEUR et ci-annexés.
- L'EMPRUNTEUR s'engage à faire un usage personnel de la chose. Il ne pourra la prêter ni la louer ni conclure tout autre convention conférant l'usage de la chose à un autre que lui et ses préposés.
- L'EMPRUNTEUR prend à sa charge les frais d'entretien courant liés à l'usage de la chose.
- L'EMPRUNTEUR s'engage à être normalement prudent, soigneux et diligent pour la conservation de la chose prêtée.
- L'EMPRUNTEUR doit avancer les frais pour mettre fin à un péril menaçant la conservation de la chose. Il ne pourra demander le remboursement des sommes dépensées que si cette dépense a été nécessaire pour la conservation de la chose et si l'urgence de la situation était telle qu'il n'a pas pu prévenir le prêteur.

AJOUTER, suivant le cas

- L'estimation de la valeur de la chose dans l'acte n'a jamais pour effet de transférer les risques de la chose sur l'EMPRUNTEUR et la perte de la chose par cas fortuit sera supportée par le PRÊTEUR.

Article 4 : Restitution

C'est la chose elle-même qui devra être restituée.

Au terme du prêt, le PRÊTEUR renonce à la restitution des graines récoltées qui deviennent la propriété de l'EMPRUNTEUR au moment de leur récolte.

À _____, le _____

Signatures des parties :

(du ou des collecteur(s))

(du propriétaire ou de l'exploitant)