

La démarche « Adopte une terrasse »

PARC NATUREL RÉGIONAL DES MONTS D'ARDÈCHE

PASCALINE ROUX

Groupe de travail « Jardins ruraux », animé par Cap rural
21/01/2022

Le contexte

Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine: terrasses en pierres sèches :

- Sauvegarde d'un savoir-faire ancestral
- Prévention des risques
- Innovation autour des nouveaux usages

Qualité de vie des habitants – attractivité des villes et villages

- Zéro artificialisation nette – sobriété foncière et valorisation du bâti existant

Implication des usagers et élus dans la démarche

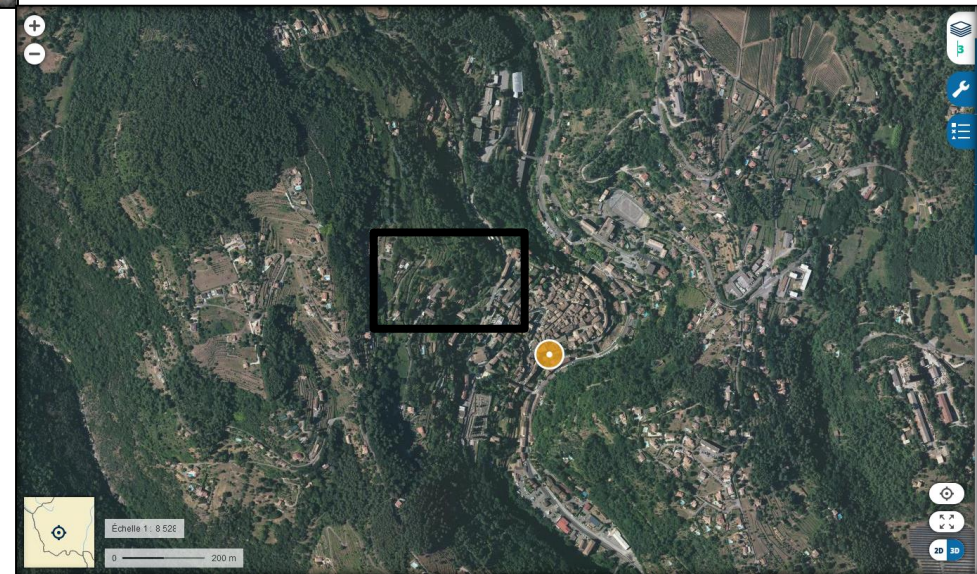
Etude juridique conduite par un cabinet d'avocat avec le soutien de la DREAL



Comparaison d'occupation des sols d'après des photos aériennes (GéoPortail)



Photographies aériennes de la France de 1950 à 1965



Abandon de l'usage des terrasses depuis 1950 : enrichissement et fermeture des espaces agricoles

Un contrat de « prêt à usage » ou « commodat »: les acteurs

Le prêteur

- physique ou morale,
- privée ou publique,
- une indivision,
- un propriétaire, ou un usufruitier

L'emprunteur

- physiques ou morales ;
- a priori plutôt de droit privé
- Co-emprunteurs ou association

- Dans le cas d'une collectivité
 - Domaine privé: **à condition qu'il soit justifié par un ou plusieurs motif(s) d'intérêt général** et qu'il comporte des contreparties suffisantes pour la collectivité
 - Domaine public: à condition **qu'il participe à la préservation et à la conservation du domaine public lui-même**

Un contrat de « prêt à usage » ou « commodat »: intérêt des parties

Le prêteur

- reste propriétaire
- l'emprunteur est détenteur précaire**
- Avantages fiscaux possibles
- Peut se décharger de l'entretien de son bien*
- Peut conditionner l'usage*

L'emprunteur

- Bénéficiaire d'un espace extérieur sans contrepartie financière (sauf dépenses d'usages : eau, électricité)
- Détenteur précaire sauf mention spécifique**
- Peut bénéficier en cas de vente d'une clause de préférence*
- Le bénéfice des fruits du terrain doit être précisé dans le contrat (productions)

* Dispositions à inscrire dans le contrat

** Selon conditions inscrites dans le contrat: une durée minimale peut protéger l'emprunteur

Un contrat de « prêt à usage » ou « commodat »: engagement et responsabilités des parties

« L'emprunteur ne peut se servir de la chose qu'à l'usage déterminé par sa nature ou le contrat »

=> **Délimiter précisément la destination:**

- Ex: activité professionnelle agricole exclue (vente des surplus tolérée mais doit être déclarée)
- Terrasses récréatives
- Espace vivrier

Gratuité:

- Pas d'indemnité, redevance, taxe foncière, etc. (hors charges électricité, eau)
- Dépenses d'usage à charge de l'emprunteur (y c balançoire)
- Dépenses « extraordinaires, nécessaires et tellement urgentes » à charge du prêteur

Un contrat de « prêt à usage » ou « commodat »: engagement et responsabilités des parties

Responsabilité de l'emprunteur si dégradation

- Conditions de restitution à spécifier

Contrat à durée déterminée ou indéterminée:

- Prévoir un délai de préavis raisonnable (ex: fin année culturelle)
- Le prêteur peut toujours demander de récupérer son bien pour « besoin pressant et imprévu »
- Résiliation à tout moment si faute de l'emprunteur



Bilan: prévoir et statuer dans le contrat sur les points suivants:

1. **Usage de la chose prêtée** : Possibilité ou non Installation de ruches, Installation abri de jardin, stationnement de caravanes ou tiny houses etc...
2. Travaux et charges supportés par l'emprunteur ? Comment qualifier les travaux d'amélioration?
3. **Fiscalité**
4. **Transmission** ? Prêt à usage consenti à l'emprunteur personnellement ou contrat transmissible de son vivant (partage (a priori, oui) / sous-prêt à usage) ou par décès (à ses héritiers) ?
5. **Durée du contrat** ? Déterminée / indéterminée (avec un préavis contractuel aussi à définir dans ce cas) ?
6. **Conditions de restitution** ? Remise en état avec suppression des aménagements spécifiques à la création du jardin potager, d'agrément ou récréatif ? Quid des travaux d'améliorations?
7. **Assurance emprunteur** ? Incitation ou obligation contractuelle ?

→ Ces questions restent pour le moment ouvertes. Pour une appropriation du projet par les prêteurs et les emprunteurs, il est nécessaire que les contrats de prêt à usage soient co-écrits par l'ensemble des parties prenantes.