

Rencontre des acteurs zones humides du bassin de la Loire

# Les obligations réelles environnementales : un contrat au service de la préservation pérenne des zones humides

-  
8 juillet 2021

Vanessa Kurukgy  
-  
Fédération des CEN



➔ Article 1105 du Code civil.

- Font partie des obligations générales applicables à tous les contrats :
  - La négociation et l'exécution de **bonne foi**
  - L'**obligation d'information** dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre, c'est-à-dire toute information qui a un « *lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties* » (annulation encourue)

- Importance de la rédaction : « *Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes. Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation* ». (article 1188 C.Civ)

- Effets du contrat :
  - Force obligatoire : tient lieu de loi à ceux qui l'ont fait (art. 1103 C.civ)
  - Théorie de l'imprévision (article 1195 C.civ).

- ↪ **ORE** : Contrat par lequel le **propriétaire d'un terrain** consent à créer :
- des **Obligations de faire** ou **de ne pas faire**
  - **Réelles**, cad attachées à un bien immobilier
  - afin de protéger l'**Environnement**.



- Attachement des obligations à la propriété des biens ;
- Transmission automatique des obligations avec celle de la propriété ;
- Pas de « perméabilité » automatique avec les autres dispositifs légaux, comme :
  - Droit de l'urbanisme
  - Droit de l'environnement
  - Droit rural

- Le **propriétaire** :
- Personne physique ou morale,
- Personne privée ou publique

Précautions classiques : capacité juridique des personnes et pouvoirs sur les biens

- Le **cocontractant** :
- collectivité publique,
- établissement public, ou
- une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement / pas de personne physique

### ↪ Une ou plusieurs possibles :

- Le maintien
  - La conservation
  - La gestion
  - La restauration
- } d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques

### ↪ La biodiversité ou fonctions écologiques :

- dans tous ses états,
- patrimoniale ou non,
- en danger ou non.

### ↪ **Limite :**

- Pas d'atteinte aux obligations législatives ou réglementaires
- Pas d'atteinte aux droits des tiers, notamment chasse et réserves cynégétiques

### ↪ **Précisions :**

- Contrat authentique (notaire ou acte administratif) avec publication au service de la publicité foncière (coût)
- Contenu minimum prévu par la loi :
  - durée des obligations (maximum 99 ans) ;
  - engagements réciproques ;
  - possibilités de révision et de résiliation.

↪ **Avantage :** c'est un outil contractuel très souple !

↪ **Incitations fiscales** pour le propriétaire : pas de droits d'enregistrement, pas de taxe sur la publicité foncière, pas de CSI (LF 2021), possibilité d'exonération de TFNB par la commune ou (LF 2021) par l'EPCI à fiscalité propre.

↪ **Principe de la force obligatoire du contrat** : « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* »

- ↪ **Droit commun des contrats** :
- Nullité (juge ou constat commun des parties)
  - Caducité
  - Responsabilité contractuelle

Ex : dommages-et-intérêts, exécution forcée en nature, remise en état du site, résolution du contrat, réduction des éventuelles indemnités

↪ **Sanctions spécifiques à chaque ORE possibles**

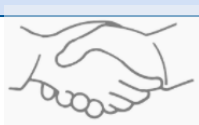
↪ **Procédure de contrôle, de mise en demeure et d'application des sanctions peut être précisée dans le contrat.**

- **Si propriétaire-exploitant** : pas de difficulté particulière
- **Si preneur en place** au moment de la conclusion de l'ORE : **accord exprès ou tacite requis par la loi puis mettre en cohérence avec le BRE**
- **Si pas de preneur en place** au moment de la conclusion de l'ORE : **ORE dans la rédaction du BRE**

### ↪ Exemples indicatifs et non exhaustifs d'obligations

- **de faire** : planter / maintenir / entretenir / modalités de taille des haies ; installer un linéaire d'irrigation ; conclusion d'un BRE ou d'une convention *ad hoc*.
  - **de ne pas faire** : absence d'utilisation de phytosanitaires ; ne pas retourner les prairies ; ne pas drainer ; ne pas couper tel arbre.
- ⇒ Toutes les clauses des BRE (Article R411-9-11-1 CRPM)

➤ Enjeux : **confiance entre les parties et efficacité de l'ORE**

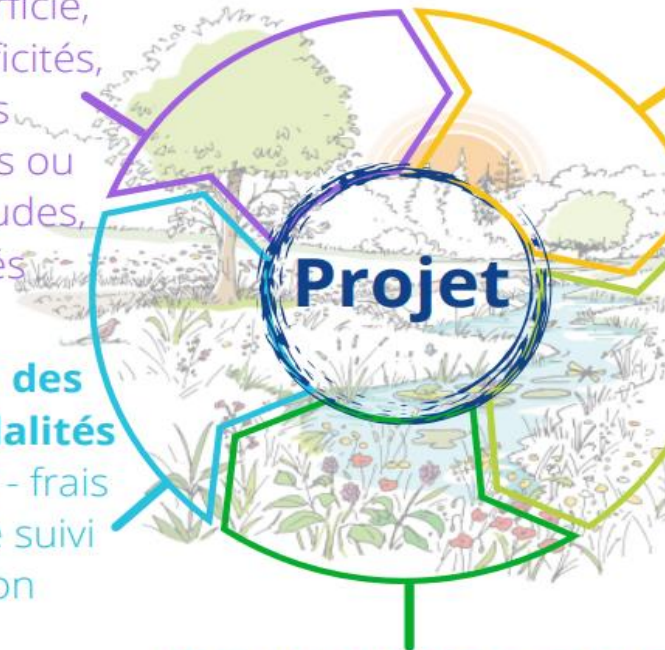






**Identification du terrain** - superficie, parcelles, spécificités, contraintes réglementaires ou d'usage, servitudes, opportunités

**Détermination des coûts et des modalités de financement** - frais notariés, coûts de suivi et/ou de gestion



**Identification du propriétaire** à la signature du contrat  
*Attention : domaine public / domaine privé*



**Objet et durée du contrat** : biodiversité, milieux, habitats, fonctions à protéger ou restaurer **et** mesures et moyens



**Identification des parties prenantes** - maître d'ouvrage (si compensation), usager



### ➤ Localisation

- Partout en France, bâtis ou non bâtis

### ➤ Biens (présumés) sans maître (CG3P) / Successions en déshérence (C.Civ.)

- Intérêt : potentiel bon état écologique de base à « développer » (// « gain écologique » dans le cas d'ORE Compensation)
- Difficulté : identification de l'éventuel titulaire du droit de propriété (personne privée, commune ou Etat, selon le statut) : investigations à mettre en œuvre.

### ➤ ORE sur une partie seulement du foncier identifié ?

- Pas d'interdiction de principe dans la loi
- Possibilité de différencier les obligations en fonction des parcelles de l'ORE ou des différents « espaces » de ces parcelles
- Condition : cohérence, pertinence par rapport aux objectifs de l'ORE et critères d'identification objectifs de l'assiette des obligations (coordonnées GPS)

## ▪ En résumé

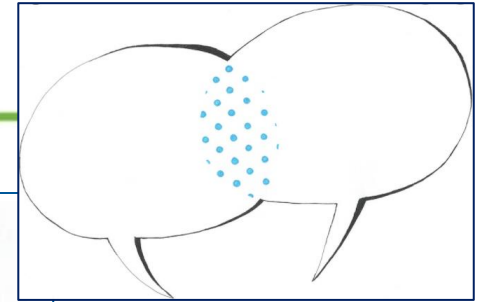
- L'ORE est un outil d'accompagnement pour la **gestion pérenne** des espaces naturels et un moyen de préserver la biodiversité lorsque la maîtrise foncière est difficilement réalisable – à condition de :

- **Construire le contrat pour un projet et pas le projet pour l'ORE**

- Comprendre en amont le ou les projets du propriétaire et/ou de l'utilisateur

- Tenir compte de tous les usages du foncier (même lorsqu'ils ne sont pas légaux car l'ORE n'est pas la réponse à toutes les difficultés) et les traduire dans le contrat

- Prévoir les modalités de révision du contrat : il a vocation à être exécuté dans la durée !



**Merci pour votre attention**



**Questions**