



L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

un outil au service de la biodiversité



L'essentiel sur ce nouveau contrat

Depuis plusieurs années un phénomène de contractualisation permet à chaque citoyen de s'engager à participer à la préservation de l'environnement.

De cette addition de volontés et d'engagements résulte une protection dynamique de la biodiversité et des fonctions écologiques.



LES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES C'EST QUOI AU JUSTE ?

 
La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité de la nature et des paysages a créé un outil juridique, les obligations réelles environnementales.

Fondé sur la liberté contractuelle, cet instrument innovant est simple et souple. Par sa nature il se distingue des outils administratifs, et par ses effets, des outils contractuels créateurs de droits personnels. Ce nouveau type de contrat emprunte le meilleur de ces deux outils pour compléter la panoplie des dispositifs au service de la biodiversité.

Il offre au propriétaire la faculté de définir les obligations que bon lui semble, dès lors qu'elles ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Le propriétaire peut dès lors attacher volontairement et durablement une vocation écologique à son patrimoine.

Ce nouvel outil se caractérise par :

- sa simplicité et sa souplesse liées à sa nature contractuelle, qui permet aux parties de modéliser le contenu du contrat au plus près des besoins ;
- sa pérennité, assurée par l'attachement des obligations aux biens immobiliers.

De cet attachement à la propriété naît une transmission automatique de cet héritage environnemental aux propriétaires successifs du bien.

Pourquoi signer une obligation réelle environnementale ?

L'attachement volontaire et durable d'une vocation environnementale à sa propriété, associé à l'assurance que ces modalités d'usage seront transmises, fondent la force de l'outil.

La signature d'une obligation réelle environnementale donne la certitude que les modalités d'usage de sa propriété favorables à la biodiversité seront transmises.

Qui peut signer une obligation réelle environnementale ?

Que vous soyez un particulier, un propriétaire exploitant, une collectivité, l'obligation réelle environnementale peut être mobilisée sur votre propriété.

L'obligation réelle environnementale est constituée par un engagement bilatéral, et exige la présence d'un cocontractant.

Selon la loi, il s'agit d'une collectivité publique, d'un établissement public ou d'une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Par exemple, compte tenu de leur objet et de leur agrément, les Conservatoires d'espaces naturels peuvent signer un contrat d'obligation réelle environnementale avec un propriétaire.



Découvrez l'essentiel en vidéo sur reseau-cen.org

L'obligation réelle environnementale peut-elle être mise en place partout en France ?

Oui, que ce soit dans les villes ou dans les campagnes, dans les jardins ou sous les toits, des éléments de la biodiversité ordinaire, extraordinaire ou menacée peuvent faire l'objet d'une obligation réelle environnementale.

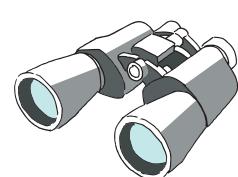
Il en va de même pour les fonctions écologiques qu'elles soient à restaurer, à gérer ou à maintenir, elles peuvent faire l'objet d'un tel contrat.

Les obligations réelles environnementales sont-elles des contrats choisis ?

Qu'il s'agisse du propriétaire ou du cocontractant, **le contrat portant création d'obligations réelles environnementales est choisi et librement consenti**. Il repose sur un accord de volonté portant sur l'ensemble des termes du contrat.

L'initiative peut être celle du propriétaire ou du cocontractant.

Le propriétaire est-il le seul à être tenu par des obligations ? A quoi s'engage-t-il ?



Les engagements sont réciproques de sorte que chacun, pour la durée du contrat, s'engage envers l'autre. Les **obligations** contractées conduisent à faire ou ne pas faire quelque chose. Ainsi, sous réserve de concourir au maintien, à la conservation, à la gestion ou à la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques, la définition des obligations est libre et souple.

A titre d'exemple :

- Le propriétaire pourra s'engager à ne tailler ses arbres qu'en dehors des périodes de nidification, à ne pas utiliser de produits phytosanitaires ou encore à supprimer les obstacles nuisant à la libre circulation des animaux.
- Le Conservatoire d'espaces naturels pourra s'engager à réaliser des suivis naturalistes ou à apporter des conseils et ses connaissances sur les techniques d'entretien des espaces naturels.

Quelle est la durée de l'engagement ?

La loi n'impose pas de durée minimale. **La durée** du contrat est celle **choisie d'un commun accord par les parties**. Elle peut aller jusqu'à 99 ans.

La définition de la durée imprime de façon plus ou moins longue l'affectation environnementale de la propriété.

Pourquoi une obligation réelle environnementale plutôt qu'une convention ?

Ce sont les effets de l'obligation réelle environnementale qui en constituent l'intérêt principal. Avec l'obligation réelle environnementale les signataires ont la certitude qu'à l'occasion d'un transfert de propriété du site, les engagements s'imposeront aux futurs propriétaires.

Quelles étapes pour signer ce contrat ?

Après une négociation des termes du contrat (obligations, durée de l'engagement, modalités de résiliation et révision,...) les parties se tourneront vers le notaire chargé de dresser l'acte authentique portant création de l'obligation réelle environnementale.



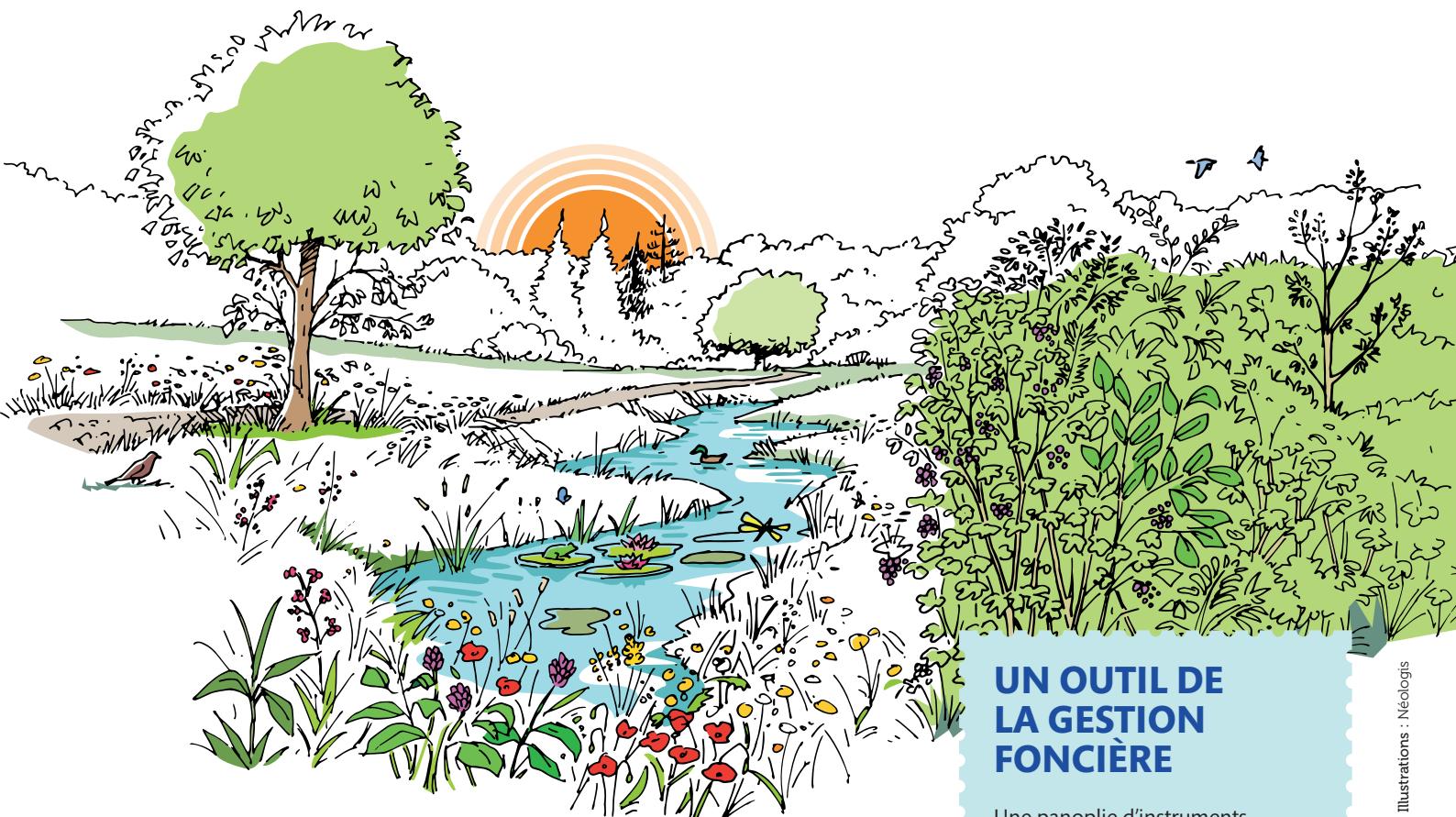
Comment être certains que les futurs propriétaires auront l'information de l'existence de l'obligation réelle environnementale ?

Ces contrats sont inscrits au fichier immobilier de sorte que la connaissance de leur existence sera assurée.



La biodiversité de votre terrain est précieuse

PROTÉGEONS-LA !



UN OUTIL DE LA GESTION FONCIÈRE

Une panoplie d'instruments juridiques est à disposition des acteurs de la biodiversité. Les obligations réelles environnementales sont complémentaires aux dispositifs préexistants (acquisition, baux, convention de gestion, etc.). Le choix de l'outil juridique mobilisé s'opère en tenant compte des enjeux territoriaux et de la volonté des acteurs.

RÉALISÉ PAR



AVEC LE SOUTIEN DE

