

Obligation Réelle Environnementale (ORE)

Fiches de synthèse



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

Article L. 132-3 du code de l'environnement

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.

Établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

NOTA : Conformément au III de l'article 72 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, à partir du 1er janvier 2017, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.

Sommaire

Fiche n°1 : Qu'est ce qu'une obligation réelle environnementale (ORE) ?

Fiche n°2 : Quelle est la finalité d'une ORE ?

Fiche n°3 : Qui peut signer un contrat instaurant une ORE ?

Fiche n°4 : Quel contenu minimal pour le contrat ORE ?

Fiche n°5 : Quelles formes doit respecter le contrat ORE ?

Fiche n°6 : Quels effets du contrat ORE pour le propriétaire ?

Fiche n°7: Comment mobiliser l'ORE dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité?

Fiche n°8 : Comment articuler l'ORE avec un bail rural ?

Qu'est-ce qu'une obligation réelle environnementale (ORE) ?

Les obligations réelles environnementales (ORE) sont un dispositif foncier de protection de l'environnement.

Ce dispositif permet à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place, s'il le souhaite, une protection environnementale attachée à ce bien (voir Fiche 1). Cette protection volontaire vise à mettre en place des actions en faveur de la biodiversité, ses éléments et ses fonctions (voir Fiche 2).

Cette protection passe par la signature d'un contrat entre au moins 2 parties (voir Fiche 3) et requiert des conditions de forme (voir fiche 5) comme un contenu minimal (voir Fiche 4). Sa signature produit plusieurs effets (voir Fiche 6).

Les ORE peuvent être utilisées pour mettre en œuvre des mesures de compensation (voir Fiche 7). Le contrat ORE s'articule avec d'autres engagements contractuels (pour l'articulation avec le bail rural, voir Fiche 8).

Un outil de protection volontaire de l'environnement, largement ouvert aux citoyens

Les obligations réelles environnementales (ORE) sont un nouveau **dispositif foncier** de protection de l'environnement.

Dispositif **volontaire et contractuel**, il repose sur la seule volonté des acteurs. Inspirées d'outils présents dans plusieurs pays anglo-saxons (avec notamment les « servitudes de conservation »), les ORE sont un dispositif foncier de protection de l'environnement impliquant des personnes morales de droit privé comme public ainsi que des personnes physiques.

Il permet à tout **propriétaire d'un bien immobilier** de mettre en place, s'il le souhaite, une protection environnementale attachée à son bien.

Les ORE permettent de mettre en application le devoir de chacun, puisque, dans son article 2, la Charte de l'environnement, ayant valeur constitutionnelle, affirme que : « **Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement** ».

Le Conseil économique, social et environnemental rappelle dans un avis, publié en juin 2011¹, que protéger la biodiversité répond à une urgence écologique, économique et sociale. En ce sens il recommande d'étudier la possibilité d'offrir aux citoyens de nouveaux moyens d'agir en faveur de la biodiversité, en leur permettant de s'engager volontairement à son bénéfice sur leur propriété.

Dans cet esprit, le comité opérationnel « trame verte et bleue » avait recommandé au Gouvernement, dans son rapport final en 2010, de définir et d'étudier les modalités de mise en œuvre d'un nouvel outil contractuel s'inspirant des servitudes du Code civil et permettant de garantir la pérennité d'actions de la biodiversité. Ce nouvel outil pouvant être « un instrument intéressant de valorisation du service environnemental rendu par les espaces figurant dans la trame verte et bleue, et sans doute au-delà. »

Les ORE viennent ainsi compléter les outils juridiques de protection de la biodiversité existants par une forme de protection environnementale d'initiative privée ou publique.

Un dispositif reconnu par la loi et intégré au code de l'environnement

Les dispositions qui concernent les obligations réelles environnementales ont été introduites par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages à l'article 72, codifié à **l'article L. 132-3 du code de l'environnement**.

Par ailleurs, l'article 73 de la loi prévoit que dans un délai de deux ans, le Gouvernement dépose sur les bureaux de l'Assemblée nationale et du Sénat un rapport sur la mise en œuvre du mécanisme d'obligations réelles environnementales et sur les moyens d'en renforcer l'attractivité, notamment au moyen de dispositifs fiscaux incitatifs.

¹ « La biodiversité : relever le défi sociétal », publié en juin 2011.

Un contrat librement consenti entre le propriétaire d'un bien et son cocontractant

La mise en place d'une ORE nécessite que le propriétaire signe un contrat établi en forme authentique, avec un cocontractant qui peut être :

- ◆ une collectivité publique,
- ◆ un établissement public,
- ◆ ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (pour en savoir plus, voir Fiche 3).

Le contenu de ce contrat, appelé « contrat ORE », résulte de l'accord entre le propriétaire du bien et son cocontractant.

Le contrat ORE n'a aucune conséquence sur la possession du bien immobilier : le propriétaire qui a signé ce contrat **reste propriétaire** du bien.

Un contrat plutôt qu'une servitude

Si une servitude exige l'existence de deux fonds, un fonds dit « servant » et un fonds « dominant », l'ORE s'en distingue par l'absence de fonds dominant.

De plus, si une servitude ne peut créer que des obligations passives (de ne pas faire), l'obligation réelle environnementale peut prévoir à la fois des obligations actives (de faire) et des obligations passives.

Un engagement pour protéger la biodiversité et les fonctions écologiques

Un contrat ORE ne peut être conclu que s'il a pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la **biodiversité** ou de **fonctions écologiques** (pour mieux comprendre ces notions, voir Fiche 2).

À titre d'illustration, la mise en place d'obligations réelles environnementales sur un bien immobilier peut par exemple contribuer à cette finalité :

- ◆ en protégeant certaines espèces de faune ou de flore sauvages repérées sur ce bien, qu'elles soient hautement patrimoniales ou plus communes ;
- ◆ en conservant, en gérant ou en restaurant certains éléments de biodiversité ou supports de fonctions écologiques attachés à ce bien (haies, arbres, bosquets, plan d'eau, zones humides, nappes phréatiques, corridors écologiques,...) ;
- ◆ en maintenant les constructions abritant des éléments de biodiversité (greniers, murets...)
- ◆ ou en faisant office de zone tampon entre une zone urbanisée et une zone naturelle à enjeux écologiques, etc.

Un outil contractuel, souple et avantageux pour le propriétaire

Le contrat ORE est **volontairement souple et donc permet de s'adapter facilement à de nombreux enjeux environnementaux**. Celui-ci peut par exemple favoriser une bonne gestion écologique pour assurer le bon fonctionnement de continuités écologiques ; il peut aussi favoriser l'adoption de bonnes pratiques de gestion, sur des terrains que le propriétaire ne souhaite pas céder dans l'immédiat, mais sur lesquels il est prêt à adopter ou conserver des modalités de gestion favorables à la biodiversité (voir Fiche 5).

La mise en œuvre d'un contrat ORE par un propriétaire sur sa parcelle donne **lieu à une contrepartie** définie par le propriétaire et le cocontractant. Celle-ci peut consister en une assistance technique, une indemnité financière ou en nature, par exemple proportionnée à un manque à gagner ou à un investissement réalisé par l'exploitant, etc. (voir fiche 4).



Un outil mobilisable pour la compensation

Le contrat ORE peut être utilisé pour mettre en œuvre les **mesures de compensation environnementale** requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement. Le recours à l'ORE constitue une possibilité et non une obligation. Ce dispositif présente l'avantage de proposer au maître d'ouvrage devant compenser une alternative à l'acquisition foncière, comme la possibilité d'inscrire les actions menées sur une longue durée (*ex : jusqu'à 99 ans pour une personne morale*). (*Pour en savoir plus sur cette possibilité ou sur la notion de compensation, voir Fiche 7*).

Un engagement non tributaire des changements de propriétaires

Les obligations environnementales auxquelles est tenu le propriétaire du bien immobilier, suite au contrat « ORE », sont **attachées à ce bien**.

Les obligations réelles environnementales perdurent pendant toute la durée prévue au contrat, indépendamment des éventuels changements de propriétaires du bien immobilier.

Quelle est la finalité d'une ORE ?

Protéger la biodiversité et les fonctions écologiques

Les ORE visent à mettre en œuvre, sur un bien immobilier, des actions de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration d'**éléments de la biodiversité** ou de **fonctions écologiques**.

Un bien immobilier, même d'apparence « ordinaire », peut contribuer à cette finalité

Peut-être abrite-t-il certaines espèces de faune ou de flore intéressantes, leur fournit-il un lieu de vie à grâce à ses éléments non bâtis (pelouses, arbres, fossés...) ou bâtis (murets, combles inoccupés...) , ... ?

Protéger la biodiversité

Qu'est-ce que la biodiversité ?

La biodiversité est **le tissu vivant de notre planète**¹. Ce tissu concerne à la fois :

- ◆ l'ensemble **formes de vie** (plantes, animaux, champignons, bactéries...) et des **milieux naturels** ;
- ◆ et toutes les **relations et interactions** qui existent entre ces formes de vie (ex : relations de prédation, de compétition, de mutualisme, de symbiose...), et entre ces formes et leurs milieux de vie (ex : un milieu servant d'aire de repos à une espèce, de terrain de chasse à une autre...)².

En quoi un bien immobilier abrite-t-il des éléments de biodiversité ?

Un bien immobilier, même d'apparence « ordinaire », peut servir de support à des actions de maintien, conservation, gestion ou restauration d'éléments de biodiversité. Il peut motiver la mise en place d'une ORE, par exemple :

- ◆ **parce qu'il abrite** certaines formes de vie (végétaux, animaux...) ou de milieux naturels (zones humides, ripisylves, haies, bosquets...) intéressants ;
- ◆ **parce qu'il permet de maintenir certaines relations entre ces formes et leur milieu naturel**. À titre d'illustration : selon ses caractéristiques et selon les espèces de faune, un bien immobilier peut servir de point d'eau pour les uns, d'aire de repos pour les autres, de refuge, de terrain de chasse ou aire de nourrissage, de zone de transit, couloir de migration ou point de passage (terrestre, aquatique ou aérien)...
- ◆ **parce qu'il fait tampon** entre des terrains présentant tout ce potentiel et plus (zones à enjeux écologiques) et l'urbanisation.

¹ La biodiversité (définition juridique) : l'article L. 110-1 du code de l'environnement définit la biodiversité de la manière suivante : « On entend par biodiversité, ou diversité biologique, la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie. Elle comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, la diversité des écosystèmes ainsi que les interactions entre les organismes vivants ».

² Exemples de relations et interactions entre êtres vivants :

- La **prédation** : une espèce tue et mange l'autre (le chat pour la souris, le lion pour l'antilope...);

- La **compétition** : au sein d'une même espèce (pour l'accès aux aliments, pour un territoire, pour la possibilité de se reproduire...) ou entre espèces différentes (pour une même niche écologique...);

- Le **parasitisme** : une espèce profite d'une autre et lui nuit (le gui pour les arbres, les poux et puces pour certains animaux...);

- Le **commensalisme** : une espèce profite d'une autre, sans lui nuire ni lui apporter un bénéfice en retour.

Par exemple, le héron garde-bœuf accompagne le bétail qui fait lever les insectes et les autres animaux de la végétation (apportant ainsi de la nourriture au héron) ;

- Le **mutualisme** : un partenariat entre deux espèces, qui profite aux deux, sans pour autant être nécessaire à leur survie (le poisson clown et l'anémone...);

- La **symbiose** : un partenariat entre deux espèces, nécessaire à leur survie (ex : les lichens sont une association entre une algue photosynthétique et un champignon), etc.

A titre d'illustrations, **les éléments du bien immobilier** qui peuvent présenter de tels atouts et sur lesquels peuvent porter les obligations réelles environnementales peuvent être :

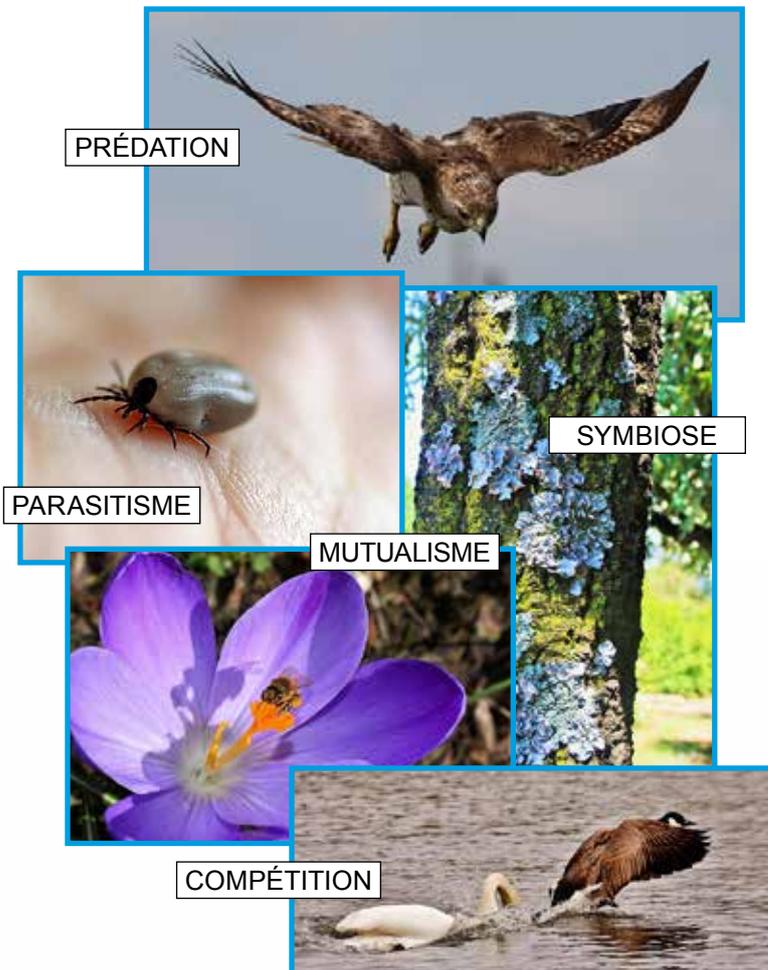
- ♦ des arbres ou groupe d'arbres : arbre remarquable, alignement, bosquet, forêts, haies, y compris des souches d'arbres ou bois mort servant d'abris à des espèces... ;
- ♦ liés à la ressource en eau : plan d'eau (lac, mare, étang...), cours d'eau (rivière, fossé, canal ou encore ruisseau temporaire...), nappe phréatique, zone humide, rivage... ;
- ♦ des spécimens de faune ou flore diverses ;
- ♦ des prairies, pelouses ou cultures favorables au maintien de certaines espèces... ;
- ♦ des éléments bâtis : certains murets en pierre, combles inoccupés (ou autres éléments) peuvent servir de refuge à certaines espèces, etc.

Au moment où le propriétaire de ce bien conclut un contrat ORE, ces éléments de biodiversité peuvent être dans des états variables.

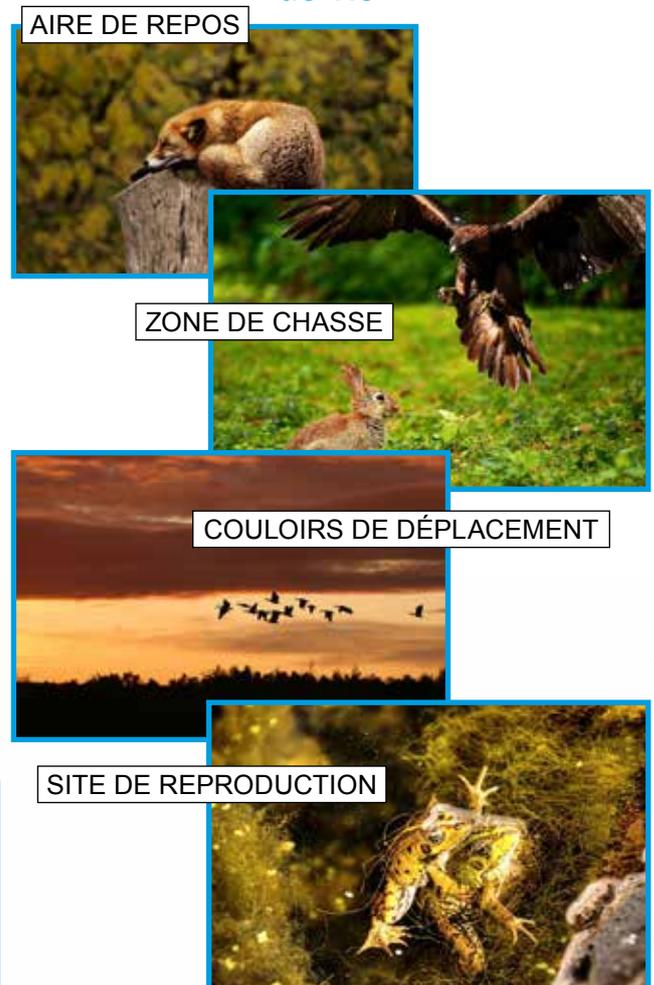
L'atout des ORE est justement de pouvoir prendre en compte ces états divers en laissant au propriétaire la possibilité de prendre des mesures :

- ♦ pour maintenir, conserver et/ou gérer les éléments qui sont en très bon état (de conservation ou de fonctionnalité) ;
- ♦ mais aussi de conserver et restaurer ceux qui sont dans un état dégradé.

Exemples de relations et interactions entre êtres vivants...



... et entre ces êtres et leurs milieux de vie



Protéger des fonctions écologiques

Qu'est-ce qu'une fonction écologique ?

Les fonctions écologiques sont les **processus biologiques qui permettent de faire fonctionner et de maintenir un écosystème.**

Les fonctions écologiques sont à **distinguer des services écosystémiques.** Ces services correspondent aux bénéfices que l'homme tire de ces processus biologiques (c'est-à-dire aux services que la nature rend à l'homme)³.

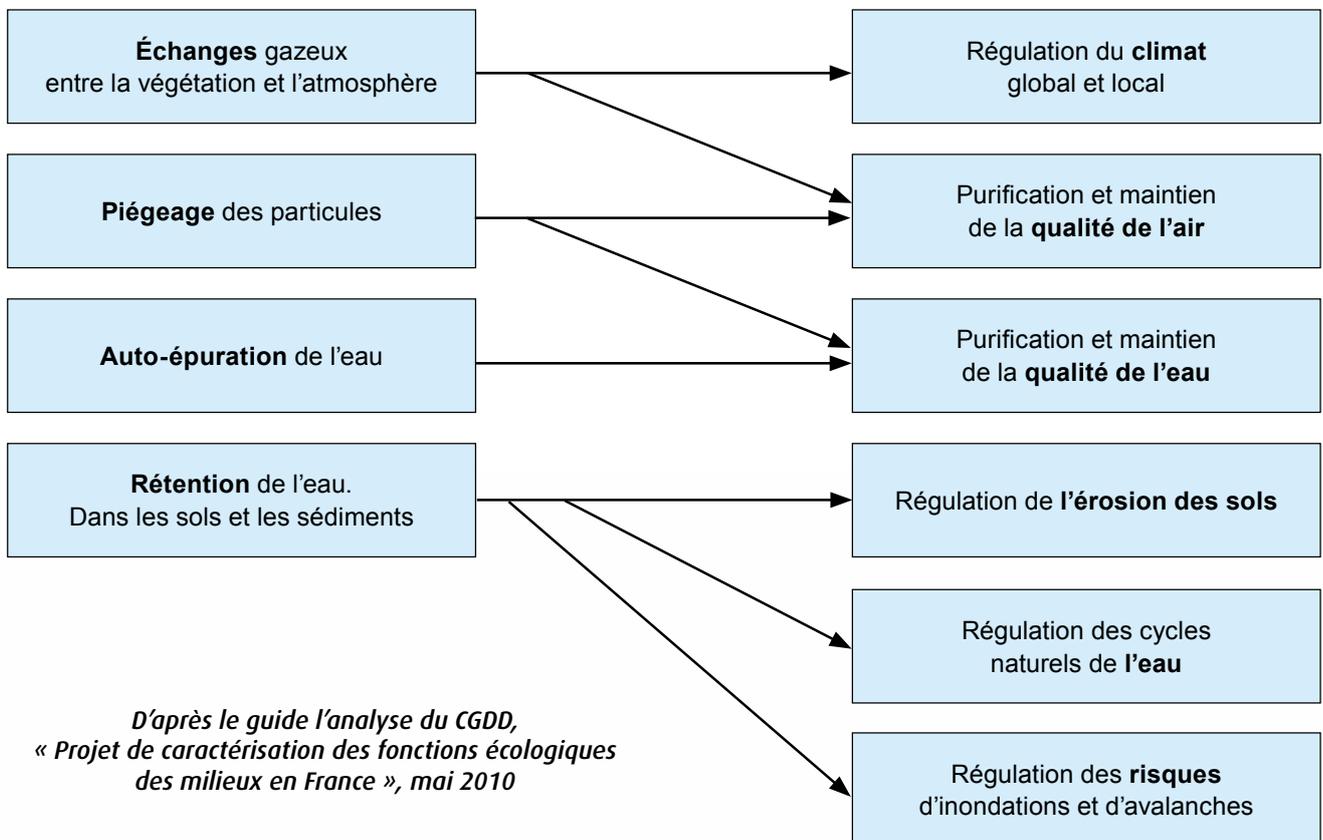
À titre d'illustration, les processus suivants sont des fonctions écologiques :

- ◆ l'auto-épuration de l'eau ;
- ◆ la rétention de l'eau dans les sols et les sédiments ;
- ◆ l'écoulement d'eau ;
- ◆ le piégeage de particules (ex : les tourbières sont des puits à carbone naturels) ;
- ◆ les échanges gazeux ;
- ◆ l'approvisionnement des sols et des sédiments en matière organique ;
- ◆ la décomposition de la matière organique du sol, recyclage des éléments nutritifs ;
- ◆ formation de la structure des sols et processus de sédimentation, etc.

Exemples de fonctions écologiques



Exemples de services écosystémiques liés à ces fonctions



*D'après le guide l'analyse du CGDD,
« Projet de caractérisation des fonctions écologiques
des milieux en France », mai 2010*

³ Sur les fonctions écologiques et leurs liens avec les services écosystémiques. Voir notamment l'analyse du CGDD, « Projet de caractérisation des fonctions écologiques des milieux en France », mai 2010 (n° 20) : <http://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr/docs/Temis/0066/Temis-0066726/18715.pdf>

En quoi un bien immobilier abrite-t-il des éléments de fonctions écologiques ?

À titre d'exemples, sur un bien immobilier, **une zone humide** peut permettre d'assurer plusieurs fonctions écologiques, notamment des fonctions hydrauliques (réception, stockage et restitution d'eau), biogéochimiques (en tant que « filtre naturel » recevant des matières minérales et organiques) ou encore d'habitat / biotope (lieu de vie de nombreuses espèces).

De même, **un fossé** peut avoir, entre autres, une fonction d'écoulement de l'eau et d'habitat (la faune et la flore -entre autres : renoncules-peuvent y être riches), etc.

Tout comme les éléments de biodiversité (évoquées ci-avant), **ces fonctions écologiques peuvent être dans des états divers** : le dispositif ORE permet là aussi de maintenir, conserver et gérer les fonctionnalités qui sont opérantes, mais aussi de restaurer celles qui ont été mises à mal ou dégradées (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Nota bene

Les ORE peuvent par ailleurs être utilisées pour mettre en œuvre les **mesures de compensation** requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement (voir Fiche 7).



Qui peut signer un contrat instaurant une ORE ?

Les obligations réelles environnementales (ORE) passent par la signature d'un contrat entre plusieurs parties (aussi appelées les « cocontractants »).

La première partie au contrat est le ou les propriétaire(s) du bien immobilier sur lequel l'ORE est envisagée.

Ces propriétaires peuvent signer un contrat ORE avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

Le contrat étant un accord de volontés entre les parties :

- l'initiative du contrat ORE peut venir d'une partie comme de l'autre ;
- chaque partie est libre de conclure ou pas ce contrat.

Les propriétaires de biens immobiliers

Les propriétaires (publics ou privés) d'un bien immobilier peuvent conclure un contrat ORE (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Le contrat ORE doit être en conformité avec les conditions issues du droit commun des contrats. À ce titre, notamment :

- ◆ le (ou les) propriétaire(s) du bien immobilier doi(ven)t être en **capacité de contracter**. Pour une personne physique, par exemple, « *sont incapables de contracter, dans la mesure définie par la loi, les mineurs et les majeurs protégés au sens de l'article 425 du code civil* »¹. La capacité des personnes morales à contracter résulte quant à elle de leur statut.
- ◆ Un bien immobilier peut avoir plusieurs propriétaires, dans ce cas, les conditions pour signer dépendent de la forme prise par ce partage.

Les cocontractants potentiels

Le cocontractant non propriétaire appartient nécessairement à l'une des 3 catégories de personnes morales suivantes :

- ◆ une collectivité publique ;
- ◆ un établissement public ;
- ◆ ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Une collectivité publique

Le propriétaire du bien immobilier peut signer un contrat ORE avec l'État ou avec une collectivité territoriale (commune, département, région, collectivité à statut particulier, etc.).

Un établissement public²

Le propriétaire a également possibilité de contracter une ORE avec un établissement public. Appartiennent parmi d'autres à cette catégorie, les établissements publics d'aménagement, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : communautés de communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération, métropoles...

¹ Pour en savoir plus, voir en particulier les articles 1145 et suivants du code civil.

² Un établissement public est une personne morale de droit public bénéficiant d'une autonomie administrative et financière, afin de remplir une mission d'intérêt général, précisément définie, sous le contrôle de la collectivité publique dont il dépend

À noter que certains établissements publics ont plus spécifiquement des missions de protection de la biodiversité. A titre d'exemple :

- ♦ les parcs nationaux ;
- ♦ les syndicats de rivières (ou de milieux, de lac...) ;
- ♦ les établissements publics territoriaux de bassin ;
- ♦ les agences de l'eau, l'Agence Française pour la Biodiversité, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

Une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

Le législateur a souhaité « limiter le champ des cocontractants à des structures privées agissant pour la protection de l'environnement » plutôt que de l'ouvrir à toutes les structures privées existantes.

A ce titre, cette troisième catégorie de cocontractants peut concerner par exemple :

- ♦ les associations de protection de l'environnement dont l'objet statutaire est le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques (ex : les conservatoires d'espace naturels) ;
- ♦ les fondations dont au moins un des objets est la protection de l'environnement.

L'existence d'engagements réciproques entre les cocontractants

Le propriétaire n'étant pas nécessairement un expert de la biodiversité, il pourra, avant la conclusion du contrat, se faire accompagner par le futur cocontractant non propriétaire dans la définition en premier lieu :

- ♦ des enjeux environnementaux associés au bien immobilier : éléments de biodiversité et fonctions écologiques concernés, objectifs associés (maintien, conservation, gestion, restauration, compensation) ;
- ♦ de la nature des obligations réelles envisagées, de leur adaptation et de leur adéquation par rapport aux enjeux environnementaux, d'une indication de durée qui permet d'assurer au mieux la protection des éléments de biodiversité et des fonctions écologiques repérés sur le bien immobilier, des mesures pour assurer le suivi de la mise en œuvre et le respect des ORE³, etc.

*Ainsi le cocontractant non propriétaire peut avoir un rôle de **conseil et d'assistance** auprès propriétaire. Le cas échéant, il peut également conseiller le propriétaire :*

- ♦ sur le contrat le liant avec son preneur à bail, si le bien immobilier est un terrain mis à disposition dans le cadre d'un bail et si le preneur à bail est impliqué dans la mise en œuvre des mesures prévues au contrat ORE ;
- ♦ sur l'évolution des clauses du contrat lorsque celle-ci a été envisagée...

Relevons que le cocontractant non propriétaire peut également être à l'initiative de l'ORE, par exemple en cherchant à en contracter avec des propriétaires prêts à mettre en œuvre des obligations de faire ou de ne pas faire qui concourent à sa politique environnementale. Étant entendu que cette contrepartie ne doit être ni illusoire ni dérisoire.

Le contrat « ORE » est un acte juridique faisant naître des obligations pour chacune des parties. *En tant que partie au contrat, le cocontractant non propriétaire apporte **ses propres engagements au contrat définis par lui et le propriétaire**. Ces engagements peuvent consister en une contrepartie financière ou en nature, comme en une assistance technique.*

À noter que la réglementation des aides publiques aux activités économiques (Aides d'États) doit être respectée dans les cas où elle est susceptible de trouver à s'appliquer. La signature du contrat ORE ne dispense pas de sa mise en œuvre.

³ En cas de contrat ORE conclu afin de compenser une atteinte à la biodiversité, le maître d'ouvrage à qui s'impose l'obligation de compenser sera vigilant sur le suivi et la mise en œuvre des mesures compensatoires faisant l'objet du contrat. Le maître d'ouvrage reste en effet « seul responsable à l'égard de l'autorité administrative qui prescrit ces mesures de compensation » (article L. 163-1 du code de l'environnement).

Quel contenu minimal pour le contrat ORE ?

Le contrat ORE est volontairement souple pour pouvoir s'adapter facilement aux enjeux environnementaux repérés sur le bien immobilier (ou à proximité) et aux engagements que le propriétaire de ce bien souhaite prendre en faveur de l'environnement.

Un minimum de contenu requis, puisque tout contrat ORE doit préciser :

- les engagements réciproques des parties au contrat,
- la durée des obligations réelles environnementales (ORE)
- et les possibilités de révision et de résiliation (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Les engagements réciproques des parties

Le contrat ORE doit définir les engagements réciproques des parties au contrat, c'est-à-dire : ceux du propriétaire du bien immobilier sur lequel l'ORE s'appliquera, et ceux de son cocontractant.

En effet, le contrat ORE n'étant pas unilatéral¹, **le propriétaire n'est pas le seul à s'imposer des obligations**. La contrepartie de l'obligation réelle environnementale ne consiste pas forcément en une rémunération. Celle-ci peut prendre d'autres formes, comme la réalisation de travaux par et à la charge du cocontractant (création d'une mare, plantation, etc.), l'apport d'expertise au propriétaire afin de l'assister dans la mise en œuvre des obligations, etc.

La nature et le niveau des engagements pris sont libres, afin de permettre aux deux parties de s'accorder sur ce qu'elles entendent faire, étant entendu que les engagements ne doivent être ni dérisoires ni illusoire.

Les obligations qui seront inscrites au contrat ORE doivent néanmoins :

- ◆ Être cohérentes avec la **finalité des ORE**, qui est de maintenir, conserver, gérer ou restaurer des éléments de la biodiversité ou des fonctions écologiques (voir Fiche 2). Les ORE peuvent aussi être utilisées pour mettre en œuvre les mesures de compensation requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement (voir Fiche 7) ;
- ◆ Veiller à ne pas être incompatibles avec les éventuels **droits préalablement établis au profit des tiers**, sur le bien immobilier visé par le contrat ORE ;
- ◆ Veiller aux **règles autres** que celles spécifiques aux ORE et qui pourraient éventuellement trouver à s'appliquer, suivant la nature des parties au contrat et/ou la nature et le niveau des engagements pris par ces parties. À noter que la réglementation des aides publiques aux activités économiques (Aides d'États) doit être respectée dans les cas où elle est susceptible de trouver à s'appliquer. La signature du contrat ORE ne dispense pas de sa mise en œuvre.

Exemples d'engagements pour le propriétaire

Pour le propriétaire du bien immobilier, cette liberté de définition inhérente aux ORE lui permet d'attacher à son bien, selon les engagements qu'il souhaite prendre. Ainsi, à titre d'exemple :

- ◆ des obligations de **faire** certaines actions (dites « obligations actives ») sur tout ou partie du bien, comme par exemple :
 - ◆ (re)planter des haies ou bosquets pour maintenir, renforcer ou restaurer une continuité écologique,
 - ◆ ré-ouvrir un terrain clôturé ou remplacer une clôture imperméable par une clôture perméable aux déplacements de certaines espèces de faune,
 - ◆ restaurer une mare,
 - ◆ reconstituer des sols plus favorables à la biodiversité,
 - ◆ créer un jardin de pluie,
 - ◆ créer un îlot de vieillissement de parties boisées pouvant servir d'habitat à certains insectes et à l'avifaune, etc.

¹ Le contrat unilatéral est un contrat qui ne fait naître des obligations qu'à la charge d'une seule des parties contractantes. Dans ce type de contrat, il n'y a donc qu'une seule des parties qui s'engage à faire quelque chose (ex : mandat, donation, reconnaissance de dette...).

Un contrat ORE n'est pas unilatéral puisqu'il doit contenir les « engagements réciproques » des parties au contrat (article L. 132-3 du code de l'environnement).

- ◆ des obligations de **ne pas faire** certaines actions (des « obligations passives ») sur tout ou partie de ce bien. Par exemple :
 - ◆ ne pas artificialiser (ou ne pas artificialiser davantage) un terrain,
 - ◆ ne pas détruire, retirer ni déplacer certains éléments de biodiversité : ne pas couper des arbres isolés, des haies, ni déplacer ou détruire des souches, nids, murets en pierre ou autres éléments tant qu'ils servent ou peuvent servir d'habitat à des espèces,
 - ◆ ne pas faire d'exhaussements, affouillements, drainage ou autres interventions du même type sur une zone humide,
 - ◆ ne pas employer de produits phytopharmaceutiques, ni de polluants potentiels sur un terrain à enjeux pour les eaux superficielles ou souterraines, etc.

Exemples d'engagements pour le cocontractant non propriétaire

Pour le cocontractant non propriétaire, **les engagements peuvent prendre de multiples formes** et n'ont pas à être nécessairement financiers. Ainsi, selon le contrat ORE, les engagements vont varier dans leurs objets, leurs champs d'action et s'adapter au niveau d'expertise et de volonté des cocontractants.

À titre d'illustrations, certaines de ces personnes morales peuvent, le cas échéant, prendre des engagements :

- ◆ sur l'inventaire et/ou le suivi des éléments de biodiversité ou des fonctions écologiques concernés par le contrat ORE ;
- ◆ pour faire connaître les enjeux environnementaux associés à ce bien immobilier et inciter à leurs prises en compte à une échelle plus large que celle de ce bien ;
- ◆ pour conseiller le propriétaire sur les actions les plus propices à favoriser les éléments de biodiversité et/ou les fonctions écologiques sur son bien immobilier ;
- ◆ pour mettre en œuvre certaines actions favorables à la biodiversité sur ce bien immobilier, avec l'accord du propriétaire ;
- ◆ de nature financière, etc.

La durée des obligations réelles environnementales

De même que les engagements des parties, la durée des obligations réelles environnementales doit figurer au contrat ORE.

La durée de ces obligations est librement fixée par les parties, pour permettre à chacun de s'adapter au mieux à la situation, aux enjeux, ainsi qu'à la volonté de chacune des parties.

Quelle que soit la durée retenue, chaque partie au contrat est tenue de l'exécuter **jusqu'à son terme** (article 1212 du code civil).

L'ORE n'étant pas une servitude, **la perpétuité des engagements n'est toutefois pas autorisée**². Au maximum, la durée d'un contrat instaurant une ORE ne pourra donc pas dépasser les 99 ans.

À noter que la conservation, le maintien, voire la restauration en bon état de certains éléments de biodiversité et fonctions écologiques peuvent nécessiter un engagement sur un temps long.

Lorsque la durée des ORE inscrite au contrat court sur plusieurs années, il peut se trouver utile d'inclure des clauses prenant en compte les évolutions possibles, dans le temps, de certains éléments de biodiversité et fonctions écologiques visés par le contrat (habitats, présence d'espèces...).

Les possibilités de révision et de résiliation du contrat ORE

Dernière obligation pour tout contrat ORE : prévoir des possibilités de révision et de résiliation.

Là encore, **la liberté contractuelle** permet aux parties de définir les conditions de révision et de résiliation qu'elles souhaitent, **dans les limites fixées par la loi**.

² Interdiction d'engagements perpétuels. Au titre de l'article 1210 du code civil, « les engagements perpétuels sont prohibés ». Par exemple, la Cour de cassation (arrêt n° 94 du 28 janvier 2015, 14-10.013, 3ème chambre civile) a déjà condamné l'engagement perpétuel pour un droit réel spécial de jouissance. A titre de comparaison, les baux emphytéotiques ou à construction (également créateurs de droit réel) ne peuvent pas dépasser les 99 ans.

La définition de ces clauses offre l'occasion **d'anticiper les évolutions potentielles** de la situation (des cocontractants, des éléments de biodiversité ou des fonctions écologiques que ce contrat ORE entend protéger, de la réglementation...) entre la conclusion du contrat et le terme de la mise en œuvre des ORE. À titre d'exemples :

- ◆ un bien immobilier peut être concerné par un sinistre (incendie, inondation ou autre) ;
- ◆ d'autres espèces de flore ou de faune intéressantes, non repérées sur ce bien au moment de la signature du contrat, peuvent apparaître pendant la durée de l'ORE ;
- ◆ une des parties au contrat ne respecte pas ses engagements ;
- ◆ une nouvelle réglementation d'application obligatoire rend inapplicable le contrat ORE ;
- ◆ un arbre que le contrat ORE protège peut être victime d'une maladie non traitable, avec risque de propagation à d'autres arbres protégés par ce contrat, etc.

Quelles formes doit respecter le contrat ORE ?

Le contrat ORE est un acte juridique qui fait naître des obligations pour le propriétaire du bien immobilier et son cocontractant (qui se sont librement engagés par contrat), mais aussi pour les propriétaires ultérieurs du bien .

Deux conditions de forme sont donc prévues pour renforcer la sécurité et la pérennité des engagements environnementaux pris, notamment en cas de contestation par les propriétaires ultérieurs du bien. Le contrat ORE doit :

- être établi en forme authentique,
- et être enregistré au service de la publicité foncière (article L. 132-3 du code de l'environnement)

Un contrat à établir en forme authentique

La **forme authentique** du contrat ORE est requise en application de l'article L. 132-3 du code de l'environnement. Cela implique que le contrat doit avoir « *été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises* » (articles 1369 et suivants du code civil).

La forme authentique est requise afin de renforcer le degré de **la preuve de l'existence du contrat ORE**. Ce que l'officier public y constate et y énonce est réputé certain et peut donner lieu à exécution de manière forcée en cas de non-respect des engagements.

Ainsi, un acte établi par un **notaire**, signé par lui et revêtu du sceau qui lui a été confié par l'État est un acte authentique.

À noter qu'en cas d'ORE conclu avec une collectivité publique, la collectivité pourra le cas échéant l'établir par acte authentique administratif. Dans ce cas, il convient de noter que le maire ou le président de la collectivité en question joue alors un rôle de garant (comme le notaire), investissant les agents de la collectivité chargés de la rédaction des actes d'une responsabilité.

Un acte à enregistrer au service de la publicité foncière

Le contrat ORE doit être enregistré au service de la publicité foncière (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Ce service a pour mission de porter à la connaissance de tout usager qui en fait la demande, **les renseignements concernant la situation juridique des immeubles** : identité des propriétaires successifs, prix des différentes ventes, copie des documents de vente immobilière, donation, etc.

Cette procédure obligatoire permet d'établir la **validité** du contrat et d'assurer son **transfert** en cas de mutation du bien immobilier (vente, héritage...). L'inscription au service de publicité foncière garantira l'information des propriétaires successifs et le transfert effectif du contrat ORE au nouveau propriétaire.

Le contrat ORE est **dispensé de l'essentiel des taxes et autres frais** généralement requis par un enregistrement au service la publicité foncière :

- ◆ Il n'est pas passible de droits d'enregistrement prévus à l'article 662 du code général des impôts ;
- ◆ Il ne donne pas non plus lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévue à l'article 663 de ce même code général (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Le contrat ORE étant soumis obligatoirement à la publicité foncière, il est cependant soumis à la contribution de sécurité immobilière (CSI). La CSI est due par toute personne qui requiert cette formalité (article 879 du code général des impôts).

Remarque : il est à noter que les communes **peuvent décider d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétaires ayant conclu une ORE**.

Quels effets du contrat ORE pour les propriétaires ?

Le contrat ORE a plusieurs effets sur le propriétaire qui le signe : le premier est de respecter les engagements environnementaux qu'il s'est lui-même fixés.

Il a aussi pour effet de :

- lui fournir la satisfaction et un moyen de protéger l'environnement,
- lui assurer la pérennité des mesures qu'il aura mises en œuvre (tout au long de la durée prévue au sein du contrat),
- lui permettre de contractualiser avec un interlocuteur qui peut l'accompagner dans la mise en œuvre de l'ORE et prend des engagements contractuels vis-à-vis de lui.

Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier concerné par un contrat ORE, il implique de respecter les obligations réelles environnementales définies par contrat, pendant toute la durée de ces ORE (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Pour les propriétaires qui ont conclu un contrat ORE

À souligner que le propriétaire qui a signé ce contrat **reste propriétaire** de son bien.

Il est cependant tenu de **respecter les obligations réelles environnementales** (ORE) qu'il a lui-même souhaité inscrire au contrat ORE, pendant la durée de ces obligations (voir Fiche 4 sur le contenu minimal du contrat).

Ce contrat lui permet de bénéficier :

- ◆ **d'un moyen** de s'engager activement en faveur de la protection de l'environnement, et plus particulièrement en faveur de la biodiversité et de fonctions écologiques ;
- ◆ **de la satisfaction** de pouvoir contribuer à cette protection ;
- ◆ **d'un interlocuteur** privilégié pour l'accompagner dans cette démarche : la seconde partie signataire du contrat ORE, désigné ci-après comme « le cocontractant » (voir Fiche 3) ;
- ◆ **des engagements** pris par cet interlocuteur en contrepartie des obligations auxquelles le propriétaire s'astreint ; ces engagements du cocontractant sont inscrits au contrat ORE et peuvent prendre de multiples formes (voir Fiche 4) ;
- ◆ **de la possibilité de faire perdurer son engagement initial et la protection environnementale qui en découle**, que le propriétaire souhaite instaurer sur son bien immobilier, y compris en cas de changements de propriétaire (voir ci-dessous).

Les implications financières liées à l'enregistrement du contrat ORE au service de la publicité foncière ont été limitées par le législateur, qui dispense le contrat ORE de certaines taxes ou droits (voir Fiche 5). Notamment, pour le propriétaire initiant l'ORE, cet enregistrement sera exonéré de la taxe de publicité foncière.

Par ailleurs, si la commune sur laquelle se trouve le bien immobilier concerné par l'ORE le décide, le propriétaire pourra bénéficier d'une **exonération** de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier

Les obligations réelles environnementales définies au sein du contrat sont **attachées au bien immobilier** lui-même, et non pas à celui qui en est ou était propriétaire au moment de la signature du contrat ORE.

La **transmission du bien** (par vente, héritage, donation...) a donc pour conséquence la **transmission des obligations environnementales**. Les ORE s'imposent aux propriétaires ultérieurs du bien immobilier pendant toute la durée prévue au contrat (article L. 132-3 du code de l'environnement).

L'exposé des motifs de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui créé le dispositif ORE, explique les raisons de cette transmission :

« Le fait que les obligations affectent la propriété elle-même évite les contingences liées au devenir des personnes parties prenantes, et permet d'assurer une réelle pérennité des mesures mises en œuvre qui, sans cela, perdraient une bonne partie de leur pertinence (prévention de l'artificialisation, mise en place de pratiques durables restaurant la qualité des sols, aménagements arborés nécessitant une durée de mise en œuvre...) » .



Comment mobiliser l'ORE dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité ?

La compensation des atteintes à la biodiversité

La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) appliquée à la biodiversité a pour objectif premier d'éviter les atteintes à l'environnement : la meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter les impacts des projets d'aménagement sur l'environnement. Dès lors que ces impacts négatifs n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire ces impacts non évités par des solutions techniques de minimisation. En dernier recours et en cas d'impact résiduel significatif, des mesures compensatoires doivent être engagées.

Les mesures de compensation ne sont obligatoires que si elles ont été prévues par un acte d'autorisation, et ont pour but de compenser les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un « projet », « d'activités », ou l'exécution d'un « plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification » (L. 163.1 du code de l'environnement).

Ces mesures compensent les atteintes à la biodiversité et visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité. Elles doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes.

L'obligation réelle environnementale : un outil mobilisable pour la mise en œuvre de la compensation

Pour s'acquitter de son obligation de compensation le maître d'ouvrage dispose **d'un choix entre plusieurs modalités d'organisation**¹ :

- il peut mettre en œuvre **lui-même** les mesures de compensation
- il peut déléguer leur mise en œuvre en passant un contrat **avec d'autres acteurs en** :
 - ◆ confiant la réalisation des actions compensatoires à un « opérateur de compensation » ;
 - ◆ se portant acquéreur d'« unités de compensation dans le cadre d'un site naturel de compensation » (L.163-1 du code de l'environnement).

Le recours aux obligations réelles environnementales s'articule avec ces modalités d'organisation. Il s'agit d'un outil complémentaire qui permet :

- ◆ d'inscrire des **mesures et la vocation écologique du terrain** dans le temps et dans l'espace, au-delà du temps de prescription des mesures compensatoires, : une obligation « réelle » est attachée à un terrain pour une durée de 0 à 99 ans, elle perdure au-delà des changements éventuels de propriétaire ;
- ◆ **d'être pertinent pour des terrains de différentes natures** : ne se limitant pas aux biens immobiliers agricoles, l'ORE peut par exemple permettre la protection et/ou la gestion environnementale d'un espace naturel non exploité. L'impératif de proximité fonctionnelle des mesures vis-à-vis du site endommagé peut s'en trouver facilité.
- ◆ **l'instauration de mesures compensatoires sans acquisition foncière**, comme peuvent le faire d'autres contrats (ex :bail emphytéotique, bail rural,...)

Précisons que le recours à l'ORE **constitue une possibilité et non une obligation**, et qu'un contrat **ne libère pas le maître d'ouvrage de sa responsabilité** à l'égard de l'autorité administrative.

¹ Sur ce point, on pourra se reporter aux Lignes Directives Nationales Éviter, Réduire, Compenser de 2016, en particulier à la Fiche 16.

Quelques exemples :

Cette fiche propose, à titre d'illustration, un exemple de mobilisation possible de l'ORE pour chacune des trois modalités de mise en œuvre de la compensation :

Pour tous les cas envisagés dans la présente fiche il est conseillé d'aborder la nature des obligations, leurs modalités de mise en œuvre, leurs durées, les clauses de révision et de résiliation du contrat ORE dans le respect des dispositions des articles L.163-1 et suivants du code de l'environnement.

Le maître d'ouvrage a possibilité de mettre en œuvre « directement » la mesure compensatoire

Pour s'acquitter de son obligation de compensation, le maître d'ouvrage peut mettre en œuvre lui-même les mesures de compensation, s'il dispose des compétences techniques nécessaires.

S'il souhaite, en plus, pérenniser son action dans le temps, au-delà de la durée prescrite des mesures compensatoires, il peut conclure un contrat ORE avec un cocontractant : Ici, l'ORE permet de **pérenniser la vocation écologique du terrain.**

Exemple : Un maître d'ouvrage propriétaire des terrains, lieu de mise en œuvre des mesures compensatoires, peut contractualiser une ORE avec un cocontractant non propriétaire.



Le recours à un opérateur de compensation

Conformément à l'article L. 163-1 du code de l'environnement le maître d'ouvrage, pour s'acquitter de son obligation de compensation, a possibilité de confier la réalisation des actions compensatoires à un opérateur de compensation (personne publique ou privée chargée de mettre en œuvre les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité et de les coordonner à long terme).

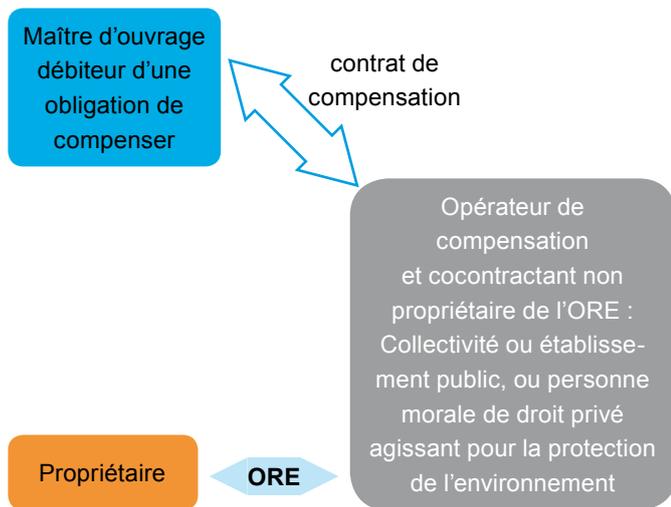
Exemple :

Le maître d'ouvrage contracte avec un opérateur de compensation, qui n'est pas propriétaire du terrain identifié pour les mesures compensatoires. Le propriétaire est sollicité par l'opérateur de compensation afin que soit contractée une ORE sur le foncier.

Dans ce cas, 2 relations contractuelles existent :

- un contrat de compensation entre le maître d'ouvrage et l'opérateur de compensation ;
- un contrat ORE entre le propriétaire du foncier compensatoire et l'opérateur de compensation (cocontractant non propriétaire).





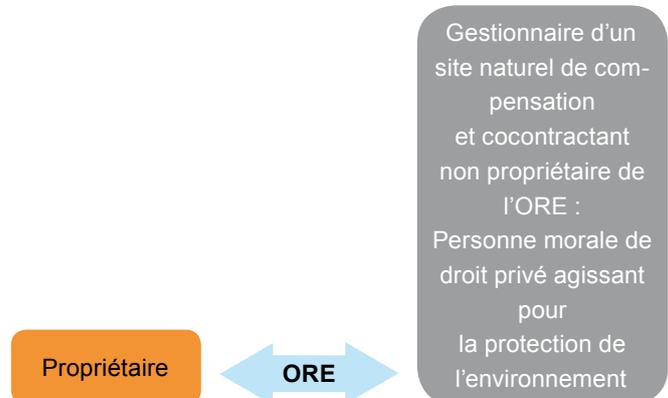
Maître d'ouvrage je passe un contrat de compensation avec un organisme de protection de l'environnement. Cet opérateur passe à son tour un contrat ORE avec le propriétaire dont le terrain est le support des mesures compensatoires. Au sein du contrat ORE sont définies les obligations environnementales utilisées à des fins de compensation : la pratique d'une agriculture biologique, l'installation d'éléments arborés. L'opérateur de compensation mettra en œuvre les mesures concrètes de compensation.

Le maître d'ouvrage souhaite mettre en œuvre la mesure compensatoire par acquisition d'unités de compensation

La loi biodiversité de 2016 offre la possibilité de remplir des obligations de compensation par l'acquisition d'« unités de compensation » auprès d'un site dédié (Site Naturel de Compensation). Une unité correspond à une prestation de service délimitée dans le temps et l'espace. Elle correspond à la mise en place de mesures de restauration ou de création spécifiques à un habitat ou une espèce. Un site naturel de compensation est agréé par l'État (décret n°2017-264 du 28 février 2017 et décret N°2017-265 du 30 novembre 2016).

Exemple : On peut imaginer qu'un gestionnaire de Site naturel de compensation non-propriétaire du site souhaite sécuriser l'avenir du terrain: il pourra alors proposer au propriétaire de conclure une ORE, de sorte que la vocation environnementale du terrain « survive » aux différents bailleurs et propriétaires du terrain et de l'opérateur du SNC, au-delà de la durée prévue à l'agrément.

Gestionnaire d'un site naturel de compensation, je ne suis pas propriétaire du terrain. Je sollicite le propriétaire pour que celui-ci contracte une ORE (je suis cocontractant non propriétaire, personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement). Les obligations réelles environnementales sont l'inconstructibilité du terrain et l'entretien des infrastructures écologiques que j'ai mises en œuvre. Grevées sur le fond ces obligations s'imposeront aux futurs locataires et propriétaires pour la durée définie au sein du contrat ORE.



Comment articuler l'ORE avec un bail rural ?

Le terrain sur lequel un propriétaire souhaite mettre en place une ORE peut être déjà concerné par un bail rural liant ce propriétaire (le bailleur) et un exploitant (le preneur), ou être susceptible de l'être après la mise en œuvre d'une ORE.

A ce sujet, l'article L. 132-3 du code de l'environnement (CE) prévoit que « Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec **l'accord préalable du preneur** et sous réserve des droits des tiers. **L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé.** »

Cette fiche a pour objet d'étudier l'articulation du bail rural et de l'ORE sur un même terrain.

Incidences possibles de l'ORE sur un bail rural

Un bail rural est un contrat par lequel un propriétaire agricole (le bailleur) met à disposition d'un exploitant agricole (le preneur) des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte.

Si le preneur n'est pas partie du contrat ORE, établi entre le propriétaire et un co-contractant, il est cependant concerné, puisque les obligations de faire ou de ne pas faire lui incomberont pour tout ou partie, en tant qu'exploitant des terrains concernés. De ce fait, son accord (ou absence de désaccord) doit être un préalable à la mise en œuvre d'un contrat ORE par le propriétaire sur son terrain sous bail.

A. Incidences de l'ORE sur un bail rural préexistant

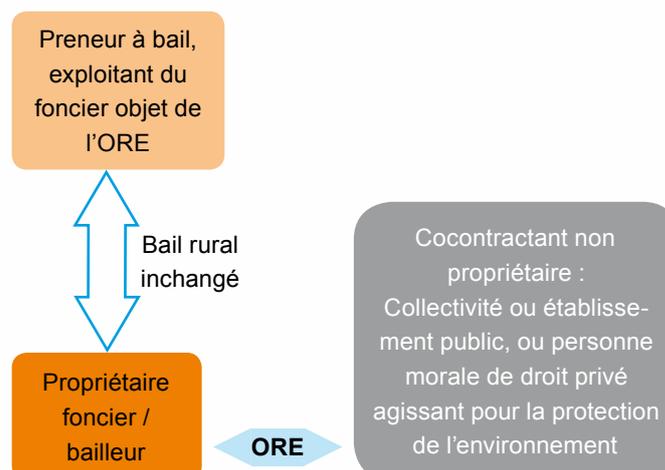
Nous nous intéressons ici à la situation où le bail rural est antérieur au contrat ORE, c'est-à-dire que le terrain est déjà exploité par le preneur dans le cadre d'un bail rural, avant que le propriétaire ne souhaite mettre en œuvre une ORE sur le terrain.

Plusieurs situations sont possibles, en fonction de la compatibilité de l'ORE avec le bail rural.

1. L'ORE est compatible avec le bail rural

Dans cette configuration, le cas le plus simple lors de la mise en œuvre d'une ORE sur un terrain déjà sous bail rural concerne la situation suivante :

- le preneur à bail a donné son accord ou n'a pas exprimé son désaccord, dans un délai de 2 mois, au souhait exprimé par son bailleur de mettre en œuvre une ORE sur le terrain sous bail ;
- les obligations de faire ou de ne pas faire prévues au contrat ORE sont compatibles avec le bail rural, et ne nécessitent donc pas de modification de ce dernier.



2. L'ORE n'est pas compatible avec le bail rural

La mise en place d'une ORE sur un terrain exploité sous bail rural est susceptible de faire naître des obligations de faire ou de ne pas faire incompatibles avec les termes du bail.

En cas d'accord entre le bailleur et le preneur, deux possibilités existent :

- α. l'insertion d'une clause environnementale au bail ;
- β. le maintien du bail rural en l'état, et l'établissement d'un nouveau contrat ORE entre le propriétaire et l'exploitant.

α. Insertion d'une clause environnementale au bail rural

Le bail rural à clauses environnementales (BRE) est régi par les dispositions du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) à l'article L.411-27 et dans sa partie réglementaire à l'article R.411-9-11-1 et suivants.

Cette solution juridique compatible avec le bail rural a été créée pour permettre au propriétaire (le bailleur) d'orienter des pratiques agricoles environnementales sur ses terres et pour garantir à l'exploitant (le preneur) son statut en lui apportant une contrepartie financière par une réduction de loyer pour le respect de ces exigences¹.

L'établissement d'une ORE sur un terrain déjà soumis à un bail rural peut aboutir, à certaines conditions et notamment sous réserve de l'accord des deux parties, à l'insertion d'une clause environnementale au bail.

Les conditions sont les suivantes :

- I. Les clauses sont à choisir dans celles limitativement énumérées à l'article R.411-9-11-1 du CRPM (16 clauses y sont énoncées).

Ainsi toute obligation de faire ou de ne pas faire prévue dans une ORE, qui ne ferait pas partie de ces « 16 clauses », ne pourrait être intégrée dans un BRE.

- II. Quels que soient le bailleur et la localisation de la parcelle, un BRE peut comprendre toute clause (parmi les « 16 ») qui permette **le maintien de pratiques qui étaient mises en œuvre par le précédent exploitant**, ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, ou qui visent à garantir le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques (alinéas 3 et 4 du L.411-27 du CRPM).

Dans ce cas, l'ORE ne peut prévoir d'obligation de faire ou de ne pas faire qui induise un changement de pratiques, et ne peut que prévoir un maintien des pratiques mises en œuvre par le précédent exploitant. L'ORE permet cependant d'inscrire ces pratiques dans une durée plus longue que ce que permettent le bail rural ou le bail rural à clauses environnementales.

- III. Si le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou fonds de dotation, et quel que soit l'endroit où se trouve la parcelle, le BRE pourra inclure **toute clause** prévue par l'article R. 411-9-11-1 du CRPM **répondant aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué**.

- IV. Si la parcelle visée par l'ORE se trouve dans un des espaces énumérés à l'alinéa 6 de l'article L. 411-27 du CRPM (espaces naturels protégés), tout bailleur pourra inclure dans son BRE toute clause parmi les « 16 » conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré.

Hors cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, le non-respect d'une ou plusieurs des clauses du BRE peut entraîner une résiliation de ce bail à l'initiative du propriétaire, en application de l'article L.411-31 (I – 3°) du CRPM, sans que ce dernier ait à prouver l'existence d'un préjudice occasionné par ledit non respect.

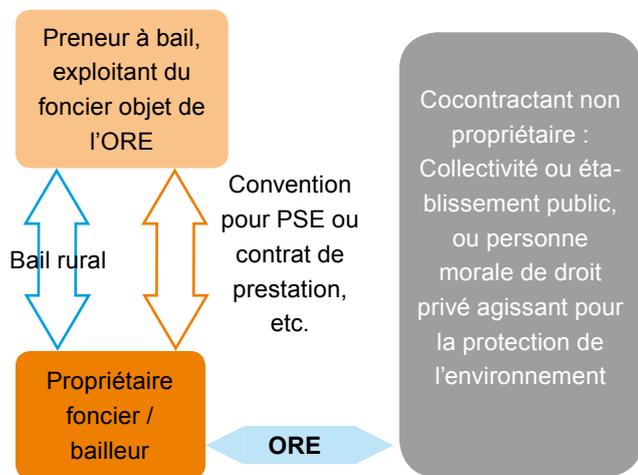
β. Cohabitation du bail rural avec un autre contrat liant le propriétaire et l'exploitant, et reprenant les obligations de l'ORE

Dans tous les cas qui se révéleraient incompatibles avec la mise en place d'un BRE, c'est-à-dire si les conditions évoquées ci-avant en α. ne sont pas respectées (obligation de faire ou de ne pas faire non incluses dans la liste des « 16 clauses », et/ou secteurs et/ou acteurs non éligibles aux clauses prévues), la mise en place d'une ORE sur une parcelle exploitée en fermage ne transforme pas le bail rural en bail rural environnemental.

¹ Plus d'information sur le BRE sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www2.developpement-durable.gouv.fr/Le-bail-rural-environnemental.html>

Les obligations de faire ou de ne pas faire prévues par l'ORE et qui devront être mises en œuvre par l'exploitant, devront donc être intégrées dans un autre contrat le liant à son propriétaire (ex : convention autonome pour paiement pour services environnementaux, contrat de prestation, etc.).

Il est à noter cependant que dans ce cas, le non-respect des clauses prévues dans cette convention par le preneur engagera sa responsabilité contractuelle, mais ne pourra pas remettre en question le bail lui permettant d'exploiter ces terres.



Remarque :

Sachant que le bail rural et le BRE sont tous deux soumis au paiement d'un loyer par l'exploitant (loyer qui peut être négocié à la baisse mais non nul dans le cas d'un BRE), ce contrat complémentaire pourra également permettre, le cas échéant, d'indemniser l'exploitant (voire de le rémunérer ou de lui apporter une contrepartie non financière) pour les actions qu'il mettra en œuvre en réponse aux obligations de faire ou de ne pas faire (dans le respect de l'encadrement des aides publiques aux activités économiques).

Dans le cas a. où les clauses environnementales prévues dans l'ORE peuvent être intégralement retraduites dans un BRE, la mise en place d'un contrat complémentaire entre le propriétaire et/ou un tiers, et l'exploitant, peut également permettre cette indemnisation ou rémunération à un niveau non permis dans le cadre du BRE (le loyer devant rester non nul et positif).

B. Incidences de l'ORE sur un bail rural à venir

L'existence de l'ORE nécessitera l'établissement soit :

- ♦ d'une clause environnementale au bail si cela est possible (cf infra) ;
- ♦ ou un contrat spécifique hors bail rural impliquant l'exploitant.

Modalités d'acceptation ou de refus de l'ORE par le preneur à bail

Le texte prévoit que le propriétaire doit solliciter l'accord préalable du preneur à bail.

Il est à noter que le preneur à bail, qui a donné son accord, n'est pas partie au contrat ORE établi entre le propriétaire et le co-contractant.

Il a été prévu un délai de réponse de deux mois du preneur à bail afin de ne pas bloquer la mise en place d'ORE sur le terrain concerné.

Toutefois, cet accord tacite est conditionné par la compatibilité entre les clauses des baux préalablement consentis et celles de l'ORE. Le tableau suivant présente les cas de figure pour lesquels contracter une ORE est possible :

	Réponse du preneur à bail		Absence de réponse du preneur à bail
	Accord	Refus	Accord tacite
Bail et ORE compatibles	Oui	Non	Oui
Bail et ORE incompatibles	Oui révision du bail	Non	Non

Dans tous les cas, le refus **motivé** du preneur à bail s'opposera à la mise en œuvre de l'ORE.

A contrario, l'accord et l'accord tacite du preneur (= non réponse dans un délai de 2 mois) autorisera le propriétaire à instaurer l'ORE.

Édition : juin 2018

Rédaction : ce guide a été co-rédigé la Direction de l'eau et de la biodiversité du MTES et le CEREMA, avec la contribution du CGDD pour les aspects relatifs à la compensation. Les différentes fiches ont été soumises en amont à un groupe de consultation composé d'organisations professionnelles (agricoles, forestières, notariats), de collectivités, d'associations, d'établissements publics, de services ministériels.

Remerciements : Vincent BORDET

Crédits photos : Pixabay, ©Adobe Stock

Mise en page-PAO : Benoit CUDELOU MTES-MCT/SG/SPSSI/ATL2

**Ministère de la Transition écologique
et solidaire**

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature

Direction de l'eau et de la biodiversité

Sous-direction de la protection et de la restauration
des écosystèmes terrestres

Bureau des outils territoriaux de la biodiversité

Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Tél. : +33 (0)1 40 81 21 22

