

# L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE ET LE NOTAIRE DE LA THEORIE A LA PRATIQUE – LES DIFFICULTES DU PRATICIEN

Le but de cette intervention est d'expliquer les difficultés pratiques auxquelles va se retrouver confronté le notaire pour établir cette ORE et qui vont conduire pour le client à des délais et/ou à des surcoûts si son notaire ne connaît pas cette obligation et ne sait pas comment la formaliser, comment la rédiger ou encore comment la taxer.

L'article L. 132-3 du code de l'environnement est le seul texte qui encadre les obligations réelles environnementales.

Le ministère, en collaboration avec le Centre d'études et d'expertise pour les risques, la mobilité, l'environnement et l'aménagement (CEREMA), a mis à disposition un guide méthodologique constitué de fiches destinées à accompagner les acteurs de terrain dans la prise en main de ce nouvel outil.

Toutefois, ces fiches ne donnent pas au notaire des outils suffisamment concrets pour qu'il sache, sans accompagnement, comment préparer, rédiger et taxer l'acte qu'on lui demande d'établir.

**Les trois questions qui vont en pratique se poser au notaire sont :**

- **Qu'est-ce-que l'ORE ? C'est-à-dire surtout, quelle est sa nature juridique pour le praticien ?**
- **Quelle sont les formalités à réaliser avant de signer cet acte et comment le rédiger ?**
- **Comment le facturer au client ? Est-ce un acte « tarifé » ou non ? Quelles sont les taxes applicables ?**

## PREMIERE PARTIE

### Qu'est-ce-que l'ORE POUR LE NOTAIRE ?

**Création de la LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages codifiée à l'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.*

*Ces obligations 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. La durée prévue au contrat ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.*

*Etabli 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. Il ne donne pas lieu non plus au paiement de la contribution prévue à l'article [879](#) du même code.*

*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. »*

# L'ORE CE N'EST PAS

## **1°) Ce n'est pas un usufruit ni un droit d'usage et d'habitation**

L'ORE n'opère pas le droit de jouissance ou de perception des revenus du bien « grevé », le propriétaire conservant ces droits.

## **2°) Ce n'est pas une servitude**

Il n'y a pas deux fonds concernés (un fonds dominant et un fonds servant), mais uniquement un fonds « servant ». (Bien que les servitudes ne concernant qu'un fonds servant au profit d'une personne existent. C'est par exemple le cas pour les servitudes consenties au profit des entités juridiques gestionnaires des différents réseaux lorsqu'elles traversent des parcelles).

L'ORE ne se borne pas à des obligations passives pour le propriétaire du fonds concerné, mais peut également imposer des obligations de faire ou « obligation active ».

## **3°) Ce n'est pas une sûreté réelle portant sur un immeuble comme une hypothèque**

L'hypothèque est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation sans dépossession de celui qui la constitue. L'objet de l'ORE n'est pas de garantir une obligation mais de convenir et de constituer des obligations réciproques concernant un bien donné entre le propriétaire et son co-contractant.

La sanction du non-respect de l'ORE n'est pas la saisie immobilière.

## **4°) Ce n'est pas non-plus un bail emphytéotique ou à construction**

Le propriétaire ne transfère pas temporairement la jouissance du bien au profit de son co-contractant et ne l'autorise pas à édifier de construction sur ledit bien.

Il n'y a pas non-plus de versement de loyer mais une obligation de faire de la part du co-contractant.

# L'ORE C'EST un droit SUI GENERIS

C'est-à-dire un droit qui n'est réductible à aucune catégorie préexistante ; et qui constitue, à lui seul, une « espèce » nouvelle, et en l'occurrence un droit réel spécial.

Que savons-nous à son sujet ?

## **C'est un droit contractuel avec un objet limité**

Il ne résulte pas d'une obligation légale ou judiciaire.

Il impose au propriétaire des contraintes consenties conventionnellement par lui sur le bien « grevé » de l'ORE en échange d'obligations réciproques de la part du co-contractant.

La liberté contractuelle est toutefois limitée par le but poursuivi. L'ensemble de ces contraintes et obligations doivent avoir pour but la protection de la biodiversité et des fonctions écologiques avec une interprétation souple de ces notions.

## **C'est un droit Réel**

Il greève une chose : la propriété foncière sur laquelle l'ORE est conclue.

Il confère un droit de suite car l'obligation persiste pour tout nouveau propriétaire de la propriété foncière grevée.

Il confère une opposabilité aux tiers de part sa publication au service de publicité foncière.

## **Les personnes co-contractantes sont limitées**

Il ne peut s'agir que : « *une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement* ».

## **Sa durée est limitée**

En application des dispositions de l'article 1210 du code civil, les engagements perpétuels sont prohibés et l'ORE doit avoir une durée limitée (99 ans maximum). Par ailleurs ses possibilités de révision et de résiliation doivent être encadrées par le contrat.

## DEUXIEME PARTIE

### LA MISE EN ŒUVRE PRATIQUE DE L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE PAR LE NOTAIRE

La mise en œuvre pratique du travail de mise en place de l'ORE par le notaire, se décompose en deux étapes :

- Les vérifications formelles préalables
- la rédaction puis la publicité de l'acte

#### **S'agissant des vérifications formelles**

Le notaire doit vérifier :

- Que le propriétaire soit bien pleinement propriétaire du bien qu'il entend soumettre à l'ORE. En cas de démembrement de propriété, il faudra obtenir l'agrément de l'usufruitier aussi bien que du nu-propriétaire. (Quid s'agissant d'un crédit-preneur, usufruitier temporaire, bénéficiaire d'un bail à construction si la durée desdits contrats est supérieure à celle de l'ORE ? A priori ces derniers ne sont pas propriétaires et ne peuvent donc pas convenir d'une ORE).

- Que le propriétaire ou l'ensemble des propriétaires aient bien leur capacité juridique et qu'il(s) consent(ent) bien tous à cette ORE pour laquelle ils ont bien tous pouvoirs (mineur, personne sous régime de protection ou personne morale).

- Que le co-contractant soit bien une des personnes visées au premier alinéa de l'article L. 132-3 du code de l'environnement,

- Que le bien qu'il entend soumettre à l'ORE ne soit pas donné à bail ou grevé d'une inscription hypothécaire. A défaut, il devra :

\* Obtenir l'accord du preneur. Si ce dernier n'a pas déjà consenti à la mise en place de l'ORE lors de l'ouverture du dossier, et s'agissant d'un preneur à bail rural, le notaire devra lui demander son accord en lui notifiant son droit d'opposition. Le défaut de réponse dans le délai de deux mois vaut acceptation. A ce sujet, il est toutefois précisé que seul le bail rural est évoqué par la loi. La situation et les modalités de notification aux autres types de preneur n'étant pas encadrées par la loi, l'obtention de leur accord semble nécessaire.

\* Obtenir l'accord du créancier bénéficiant d'une sûreté réelle grevant le bien.

- Que les obligations qu'on lui demande de formaliser aient bien pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

## S'agissant du contenu de l'acte et des modalités rédactionnelles

Le notaire sera assisté de la personne publique ou privée agissant pour la protection de l'environnement. Ces dernières seront amenées à proposer au notaire un projet d'acte correspondant aux conventions des parties.

**A titre d'exemple la trame de rédaction de l'acte pourrait être la suivante :**

**Comparution des parties / capacité des parties / présence-représentation**

**Exposé préalable :**

Sur la nature de l'ORE et son cadre juridique

Sur la qualité de la personne public

Sur le site objet de l'ORE et les motivations environnementales liées à ce site

**Désignation des biens / effet relatif / origine de propriété**

**Jouissance des biens par le propriétaire (libre/loué)**

**Convention des parties :**

Durée

Obligations réciproques des parties (du propriétaire / du co-contractant avec notamment la réalisation d'un plan de gestion)

Modalités de suivi de la mise en œuvre des obligations

Modalités de révision

Sanction de l'inexécution

Modalités de résiliation du contrat

**Etat des lieux**

**Déclarations et précisions diverses**

Consentement du fermier ou du preneur

Garantie hypothécaire (le cas échéant : consentement du créancier)

Précision sur le respect du droit des tiers, du droit de chasse et droit de pêche,

Précision sur la transmissibilité du contrat en cas de cession

Mesures d'information : en cas de changement d'identité d'une des parties / en cas de modification de la jouissance des biens

**Informations d'urbanisme et environnementales**

**(Eventuellement : constitution d'un pacte de préférence au profit du co-contractant)**

Durée du pacte / obligation des parties / sanction du non-respect

**Publicité foncière**

**Déclarations fiscales**

Exonération de TPF et CSI / Attention si conclusion d'un pacte de préférence : droit fixe de 125€ et CSI minimum de 15€

**Copie Exécutoire**

**Frais**

**Election de domicile / formalité liées aux annexes / certification d'identité / Mention CNIL**

# TROISIEME PARTIE

## LE COUT DE L'ACTE NOTARIE

**Le coût de l'acte notarié se décompose en trois postes :**

### **1°) Le coût d'obtention des documents préalables**

Selon le nombre de parcelles et personnes en cause, les documents à demander peuvent être plus ou moins onéreux :

Etat hypothécaire (coût variable selon le nombre de parcelles en causes)

Etat civil / K-bis/ Certificat de non-faillite

Diagnostics environnementaux

Etc...

Le coût d'obtention de ces documents peut varier selon les hypothèses d'une cinquantaine d'euros à plusieurs centaines d'euros.

**Généralement on l'estime inférieur à 400 €.**

### **2°) La fiscalité liée à l'acte**

Il est bien stipulé à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, que l'ORE « *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. Il ne donne pas lieu non plus au paiement de la contribution prévue à l'article [879](#) du même code.* »

Aussi, sauf insertion d'autres obligations à l'acte tel qu'un pacte de préférence, une servitude ou autre. **Cet acte ne génère pas de fiscalité.**

### **3°) Les émoluments du notaire**

L'article 444-1 alinéa 3 du Code de Commerce n'est normalement pas applicable car seul le notaire est en capacité d'établir cet acte, il ne l'établit donc pas en concurrence avec d'autres professionnels. Le tarif de cet acte est donc normalement réglementé par le code de commerce, et le notaire ne doit normalement pas pouvoir fixer librement son tarif. Cet acte est donc théoriquement soumis au tarif des notaires figurant aux articles A 444-53 à A 444-186 du Code de Commerce.

Dès lors, le principal problème tient à la qualification juridique de l'acte. Le tarif de l'ORE n'étant pas réglementé au titre desdits articles, il y a lieu de rechercher l'acte qui s'en rapproche le plus. A mon sens, **(mais cela n'engage que moi)** il faut se référer à la tarification de l'acte de constitution de servitude (A444-115 C.Com). A défaut de valorisation de l'ORE, le tarif est de 188,66 € HT auquel il y a lieu d'ajouter l'émolument de formalités forfaitaires de publicité et les émoluments fixes liés à l'analyse de chacun des documents fournis et obtenus pour un montant total de 450 € à 600 € HT selon les formalités accomplies.

**Le coût total de l'acte d'ORE devrait donc être de l'ordre de 800 € à 1500 € TTC**