



Les idées reçues

L'ORE va m'empêcher de pouvoir utiliser ma propriété ?

L'ORE n'a pas pour objet d'empêcher un propriétaire d'utiliser son bien, mais de prescrire des pratiques qu'il faut tenir ou éviter, pour la préservation de la biodiversité. Les pratiques à attacher à la propriété sont librement choisies et définies par les parties. Une attention particulière doit être apportée au contenu et aux modalités d'exécution des obligations.

Ainsi, un propriétaire peut décider de préserver et maintenir mares et haies ou n'implanter que des espèces locales. Il pourra ainsi continuer à utiliser directement ou indirectement son bien.

L'ORE va entraîner une moins-value de ma propriété !

La valeur vénale d'un bien dépend notamment de la destination que le futur acquéreur entend lui assigner. Les prescriptions que contient le contrat ORE peut, dans certains cas, avoir pour conséquences d'encadrer la liberté de jouissance de la propriété. Dans d'autres cas, le contenu de l'ORE n'aura aucune conséquence sur l'usage des biens et sera au mieux transparent voire même parfois source indirecte de meilleure valorisation de la propriété.

Ils ont signé une ORE, qu'en pensent-ils ?

L'ORE que nous avons signée ne nous empêche pas du tout d'utiliser notre bien. Nous pouvons continuer à louer nos gîtes et profiter de notre propriété.

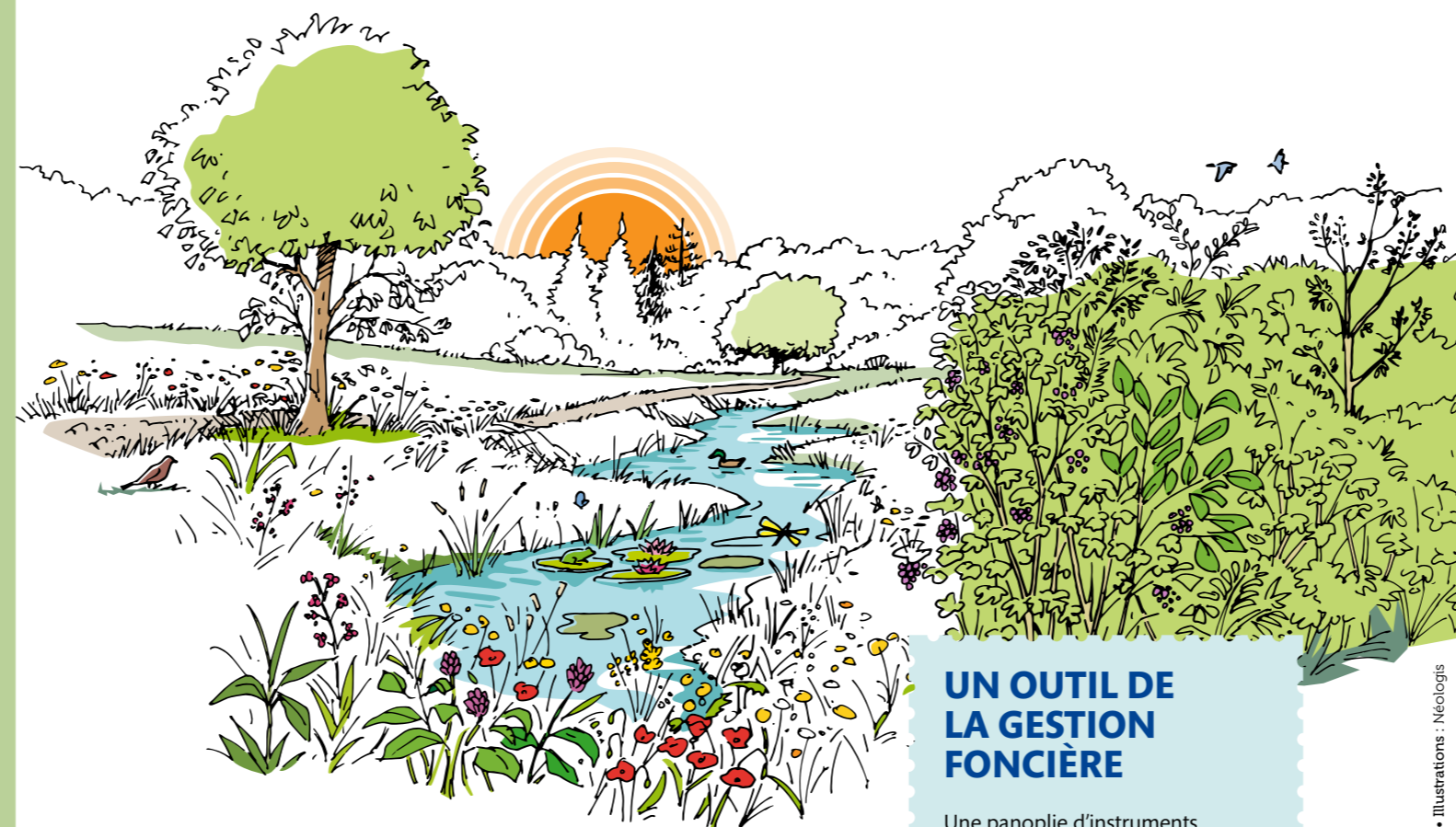
Nous devons maîtriser l'embroussaillage de certains espaces et entretenir par pâturage d'autres.

Ils ont signé une ORE, qu'en pensent-ils ?

Au sein de notre propriété, nous développons une activité de gîte et de pension de chevaux. Nous avons signé une ORE pour 99 ans et, pour nous, cette ORE est une source de meilleure valorisation de notre propriété. Grâce à des pratiques favorables pour la protection de la biodiversité, nous participons à la préservation du patrimoine commun de la nation et d'un paysage qui constitue l'un des attraits de notre gîte.

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



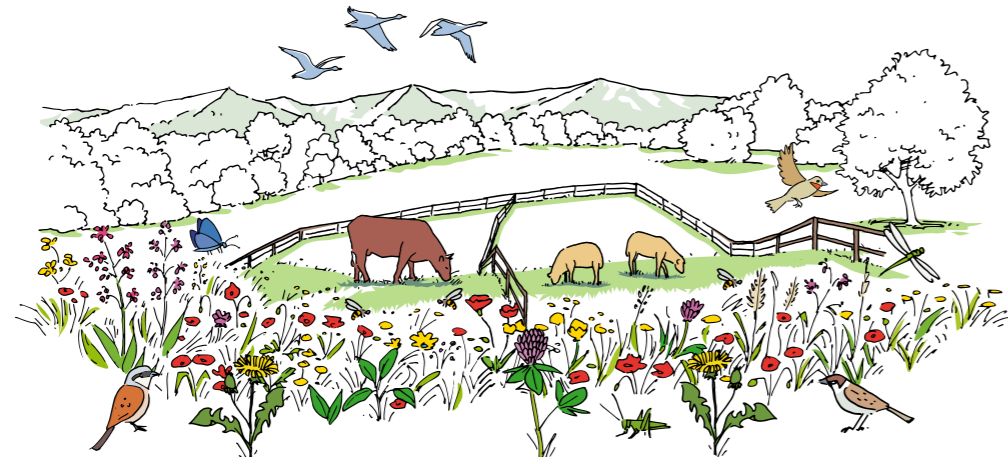
L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE un outil au service de la biodiversité

L'essentiel sur ce nouveau contrat



neologis.fr (20-02-15) • 2020 • Crédit photos : M&M, CEN LR, RH ALPES, 2008 chenal, CEN • Illustrations : Neologis

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.



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.



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.

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.

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 modeler 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.

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.

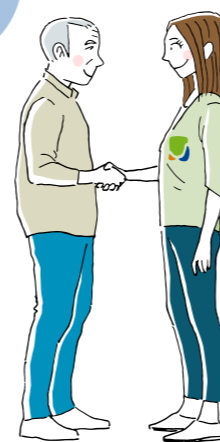


L'Obligation réelle environnementale peut-elle être mise en place partout en France ?

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.



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.



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.

Qui surveille la bonne exécution du contrat ? Qui sanctionne ?

L'acte d'Obligation réelle environnementale fixe la règle du jeu que propriétaire et cocontractant se sont choisis. Elle s'impose à eux comme la loi. Le contrat doit prévoir les sanctions applicables en cas d'inexécution du contrat. Chacune des parties doit veiller à la bonne mise en œuvre des obligations. En cas de difficulté, le juge compétent sera chargé de régler le litige.

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 soit assurée.



Découvrez l'essentiel en vidéo sur [reseau-cen.org](https://www.youtube.com/channel/UCbnbh_9InLuA5vIBgMseSLg)
Et sur YouTube : https://www.youtube.com/channel/UCbnbh_9InLuA5vIBgMseSLg