

GECLER
GRAND EST ENERGIE CITOYENNE


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté
Égalité
Fraternité*


ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE



LES GÉNÉRATEURS
Le réseau qui donne une *nouvelle énergie* à votre territoire
“...Grand Est...”



COUDRAY
URBANLAW

LES GRANDS PRINCIPES DES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES ET DES BAUX A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

9 MARS 2026

Me ANTONA TRAVERSI Raphaële

UNE LOI – UN ARTICLE

GÉNÈSE ET ENTRÉE EN VIGUEUR

- 1^{ères} réflexions en France au milieu des années 90 sur une servitude conventionnelle environnementale.
 - pressions des syndicats agricoles et forestiers
 - cadre inadapté des servitudes légales
 - le gouvernement choisi à cette époque de mettre l'accent sur le bail rural à clauses environnementales*
- ORE est un instrument qui existait déjà dans un certains nombres pays étrangers : USA (précurseur), Canada (4 provinces), Chili , Ecosse, Australie, Nouvelle Zélande, Suisse.
- Après une longue gestation de plus de 20 ans engagée en 1994, différents études et rapports, l'ORE est finalement consacrée par l'article 72 de **la loi du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages**
- L'ORE est insérée au sein du code de l'environnement dans un unique article :

→ l'article L. 132-3

* *Le bail rural à clauses environnementales est une forme de bail rural créé par la loi d'orientation agricole du 20 janvier 2006 et complété par le décret n° 2007-326 du 8 mars 2007. Il vise à garantir des pratiques plus respectueuses de l'environnement sur les parcelles qu'il désigne. Cadre strict et clauses limitées : L.411-27 et R.411-9-11-1 du code rural*

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. »

LES PRINCIPES DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

- L'ORE est un **outil foncier de protection de l'environnement**
- Ce dispositif permet au propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place, s'il le souhaite, **une protection environnementale attachée à ce bien.**
- Cette protection volontaire a pour objet de mettre en place **des actions** en faveur d'éléments de la biodiversité et de fonctions écologiques
- Cette protection passe par la **signature d'un contrat** entre au moins 2 parties
- Le contrat doit respecter des **conditions minimales sur sa forme et son contenu** au titre des dispositions de l'article L. 132-3 c.env.
- Ce contrat va produire des **effets juridiques à l'égard des tiers**

LES INTERETS DE L'ORE

- **Dispositif ouvert à l'initiative privée** et donc différent des outils de protection relevant de la puissance publique : parcs naturels, réserves, sites Natura 2000, ...

Dispositif qui peut servir une politique publique (zone tampon, réhabilitation, ...) ou être d'initiative privée.

- **Dispositif souple fondé sur la liberté contractuelle, facile à mettre en œuvre**
- Dispositif qui permet d'assurer une **certaine pérennité des mesures de protection** : les obligations sont attachées au bien (obligations réelles), et non à la personne, de sorte qu'elles s'imposeront à chaque mutation (vente, successions, ...) à tout nouveau propriétaire durant toute la durée du contrat
- **Dispositif alternatif à d'autres outils** : acquisition foncière, bail emphytéotique, bail rural à clauses environnementales, convention de gestion, Paiement pour Services Environnementaux ...

LES CATÉGORIES D'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

- Une structure conventionnelle (1 contrat) applicable à deux catégories de situation :

- **ORE patrimoniale**

- Instaurée par un propriétaire dans une perspective de pure préservation et protection environnementale (sur 1 bien particulier ou commun, à la suite de pratiques vertueuses ou non) ainsi que de transmission

- **ORE de compensation**

- Résulte de l'obligation à la charge d'un maître d'ouvrage de compenser les atteintes liées à son projet qui n'ont pu être ni évitées, ni réduites.

- Le régime juridique de l'obligation de compensation est encadré par les articles L. 163-1 et suivants du code de l'environnement.

LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF

MONTÉE EN PUISSANCE PROGRESSIVE

Janvier 2021 - Rapport du gouvernement au Parlement sur la mise en œuvre du mécanisme des ORE et sur les moyens d'en renforcer l'attractivité. Il relevait un faible nombre de contrats signés fin 2019 (12 ORE patrimoniales) mais ces données étaient partielles et non réalistes.

Aujourd'hui, le nombre s'avère beaucoup plus important. L'existence de dispositif est relayée par les médias (presse, télévision, réseaux sociaux, ...)

- Selon les chiffres du ministère de la transition écologique :

154 contrats d'ORE signés entre juillet 2022 (date de mise en place du suivi national des ORE) et le 30 juin 2025, dont 117 en 2023 dans toutes les régions métropolitaines et deux régions d'outre-mer :

- **89 ORE patrimoniales sur 46 départements avec une superficie entre 0,1 et 385 ha.**
- **65 ORE de compensation sur 38 départements avec une superficie entre 0,1 et 107,4 ha**

LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF

■ ORE PATRIMONIALES

→ Le rôle majeur des Conservatoires d'Espaces Naturels (CEN)

- ✓ Les Conservatoires d'espaces naturels présentent les ORE :
https://www.youtube.com/watch?v=8qSVBKb0BGg&list=PLhaUI4feVQaaWMYWItc7SqBWW6_UOcyQb&index=9
- ✓ **Obligations réelles environnementales - Retours d'expériences – CEN :**
https://www.youtube.com/watch?v=mWZ_gG_VW8w&list=PLhaUI4feVQaaWMYWItc7SqBWW6_UOcyQb&index=7
- ✓ 26 Avril 2024
Conférence : « Quels retours d'expériences sur les obligations réelles environnementales (ORE) en France ? »
- ✓ Ouvrage collectif, Kurukgy V. et de Laâge R. (Coord.) 2025. Obligations réelles environnementales – Recueil d'expériences et état des lieux des connaissances. Fédération des Conservatoires d'espaces naturels, 76 p.

LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF

→ Des acteurs publics mobilisés

- Agences de l'eau : Agence de l'eau Rhin-Meuse, AELB
- Départements : le département de la Gironde, en 2020, a été le 1^{er} dépt à signer une ORE – voir le communiqué de presse
- Conservatoire du littoral : ORE dans le golfe de Saint-Tropez, ... le 6 octobre 2023 signature d'une ORE sur la presqu'île de la Hague avec le propriétaire privée de 94ha de bois et prairies naturelles – Voir le communiqué de presse
- Des communes : exemple de la Ville de Mulhouse qui a conclu fin 2021 une ORE sur 45ha de terres agricoles pour accompagner l'exploitant dans sa conversion en agriculture biologique
- Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux : en octobre 2021 l'EPAGE des EAUX Vives des 3 Nied a signé une ORE concernant une zone humide de près de 13 ha à Chémery-les-Deux avec une AAPMA propriétaire
- Parcs naturels régionaux (20 à 30 ORE patrimoniales)

LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF

→ Des associations :

- LPO

Les propriétaires du château de Bétange (inscrit aux monuments historiques) situé à Florange, ont signé en septembre 2021 une ORE avec la LPO pour garantir la préservation de l'allée de marronniers qui mène au château.

- **l'Association pour la protection des animaux sauvages (ASPAS)**

Conclusion en septembre 2023 d'une ORE avec des propriétaires privés sur 5ha pour une durée de 99 ans permettant la création du premier Havre de vie sauvage de France au moulin de Charzay à Melle (79) : <https://www.aspas-nature.org/le-1er-havre-de-vie-sauvage-a-ete-inaugure-a-melle/>

- **Agir pour l'environnement** : été 2024 création de deux réserves de biodiversité. Dont l'une par ORE en Loire-Atlantique, aux Sorinières, lieu-dit « Le pérou »

LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF

■ ORE DE COMPENSATION (ORE.C°)

La Séquence ERC est inscrite dans plusieurs articles du code de l'environnement

■ Principes généraux : article L.110-1 II 2°

2° Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable. Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ;

■ Différents procédures et régime d'autorisation :

- Évaluation environnementale systématique ou au cas par cas
- Autorisation environnementale / autorisation de police environnementales non intégrées
 - Autorisation ou déclaration Loi sur l'eau
 - Autorisation, enregistrement ou déclaration ICPE
 - Autorisation de dérogation espèces protégées (L. 411-2 4° c.env.)
 - Natura 2000 (L. 414-4 c.env.)
 - Abattage d'arbres d'alignement L. 350-3 c.env
 - Défrichement (exception de la compensation forestière financière prévue par l'article L. 341-6 du code forestier)

LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF

■ ORE DE COMPENSATION (ORE.C°)

La compensation des atteintes à la biodiversité est encadrée par les articles L. 163-1 et suivants du code de l'environnement

Compenser les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un projet de travaux ou d'ouvrage ou par la réalisation d'activités ou l'exécution d'un plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification.

En respectant les principes suivants :

- ✓ Equivalence écologique
- ✓ Absence de perte nette voire gain de biodiversité
- ✓ Respect de la hiérarchie de la séquence ERC
- ✓ Proximité
- ✓ Pérennité (pendant toute la durée des atteintes)

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

1- LE SUPPORT DE L'ORE : LE CONTRAT

- **L'article L. 132-3 impose que l'ORE soit créée par contrat**
- **Le contrat doit revêtir la forme d'acte authentique : acte établi par un notaire**
!! Si l'ORE est conclu avec une collectivité publique (commune, département, ...), elle peut être établie par un « acte en la forme administrative ». Le représentant de la collectivité (maire , ...) rédige l'acte après autorisation de l'assemblée délibérante + autres formalités.
- **Il s'agit d'un contrat de droit privé lorsqu'il sera conclu entre une personne morale de droit privé (association) et un propriétaire privé.**
Il sera régi par les dispositions de l'article L. 132-3 c.env mais également par les dispositions du code civil relatives au contrat (articles 1101 et suivants).
- **L'ORE conclue avec une personne morale de droit public pourra être qualifiée de contrat administratif**

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

LES FORMALITÉS IMPOSÉES AU CONTRAT

Publication au service chargé de la publicité foncière (SPF) de la situation des immeubles (art. 28 du décret n° 55-22 du 4 janv. 1955)

- Il s'agit d'une garantie importante pour assurer l'information des propriétaires successifs et le transfert effectif du contrat ORE au nouveau propriétaire.
- La publication porte sur différents éléments : références cadastrales du bien, nature, identité des propriétaires successifs, ...
- Toute personnes peut demander au service de la publicité foncière les informations relatives à la situation juridique d'un bien

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

LES DISPENSES LIÉES A LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'ORE est dispensée de certaines taxes et autres frais généralement requis par un enregistrement au service la publicité foncière.

Exonérée de :

- paiement de droits d'enregistrement prévus à l'article 662 du code général des impôts,
- paiement de contribution de sécurité immobilière article 879 du code général des impôts
- perception de la taxe de publicité foncière prévue à l'article 663 du code général des impôts

FISCALITÉ : FACULTÉ OUVERTE AUX COMMUNES ET AUX INTERCOMMUNALITÉS

Depuis 2020, par délibération, **elles peuvent exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties**, pour la part qui leur revient, pendant toute la durée du contrat, **les propriétés non bâties dont le propriétaire a conclu un contrat ORE** (art. 1394 D CGI)

- ✓ de telles délibérations sont rares
- ✓ Les auteurs du rapport gouvernemental de 2021 comme la doctrine considèrent que la fiscalité des ORE n'est pas suffisamment incitative. Pour eux l'attractivité de cet outil et son développement passe par des dispositifs fiscaux complémentaires

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

2- LES PARTIES AU CONTRAT

■ LE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER

Il peut s'agir :

- D'une personne physique
- D'une personne morale de droit privé : société civile, une association, ...
- Personne morale de droit public : une collectivité, un établissement public ...

PRÉCISIONS CONCERNANT LE PROPRIÉTAIRE

- S'assurer de la capacité de la personne à contracter
 - ✓ Pour les personnes physiques : respect des règles du code civil (art. 1145 et s), être majeur, ...
 - ✓ Pour les personnes morales de droit privée : respect des statuts
 - ✓ Pour les personnes morales de droit public : respect des dispositions du CGCT
- Personne physique : prise en compte de la situation matrimoniale

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

PRÉCISIONS CONCERNANT LE BIEN IMMOBILIER

- **Aucune contrainte sur la superficie du bien** : l'ORE peut ne concerner qu'une partie du bien ou la totalité du bien
- **Aucune contrainte sur la nature du bien** : l'ORE peut porter sur tous types de biens bâtis (vieux moulins, grange, murs, ...) ou non bâtis (arbres, mares, zones humides, bois, prairies, ...)
- **Aucune contrainte sur la situation du bien** : milieu rural ou urbain (jardins de ville, agriculture en toiture terrasse, ...)
- En cas d'indivision ou en cas de démembrement de propriété (nu-propiétaire et usufruitier) : un consentement est exigé
- **Collectivités** : ORE peut porter sur leur domaine privé et, selon la doctrine, également sur leur domaine public

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

▪ L'AUTRE PARTIE AU CONTRAT – LE CO-CONTRACTANT

Il doit agir pour la protection de l'environnement et appartenir nécessairement à l'une des 3 catégories de personnes morales suivantes :

- **Une collectivité publique** : ÉTAT, commune, département, région, collectivités d'outre-mer, collectivités à statuts particulier
 - **Un établissement public** :
 - Etablissement public de Coopération intercommunale : métropole, communauté urbaine, communauté d'agglomération, communautés de communes, ...
 - Etablissements spécialisés : EPTB, Agences de l'eau, Conservatoire du littoral, OFB, Parcs nationaux, chambres d'agriculture,
 - **Une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement** : association (CEN, LPO, ...), fondation, entreprises d'ingénierie écologique, ...
- ✓ Possibilité d'une autre partie au contrat : prestataire de services « écologiques »
- ✓ Selon la nature des obligations attachées à son bien, à charge pour le propriétaire de s'assurer des capacités techniques et financières ainsi que du sérieux du co-contractant avec laquelle il conclut l'ORE

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

3- OBJET DU CONTRAT - LA FINALITÉ DE L'ORE

« *le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques* » (art. L. 132-3 c.env.)

■ **Protéger les éléments de la biodiversité ***

- 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... ;
- eau : plan d'eau (lac, mare, étang...), cours d'eau (rivière, fossé, canal, ruisseau ...), nappe phréatique, zone humide, rivage... ;
- spécimens de faune ou flore diverses ;
- prairies, pelouses ou cultures favorables au maintien de certaines espèces... ;
- éléments bâtis : certains murets en pierre, combles inoccupés (ou autres éléments) peuvent servir de refuge à certaines espèces, ...

* Guide CEREMA – Ministère de la transition écologique 2024

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

■ Protéger les fonctions écologiques *

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).

Exemples de 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.

* Guide CEREMA – Ministère de la transition écologique 2024

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

4 - LE CONTENU DU CONTRAT : 3 CONDITIONS IMPOSÉES PAR L'ARTICLE L. 132-3

CONTENU OBLIGATOIRE n° 1 : des obligations réciproques, c'est à dire des engagements à la charge des deux parties

- Il ne s'agit pas d'un contrat unilatéral mais d'un contrat synallagmatique (exigence non prévue initialement issue amendement sénatorial)
- **Liberté laissée par l'article L. 132-3 pour la nature de ces engagements.** Ils seront propres à chaque ORE et différeront selon qu'il s'agit d'une ORE patrimoniale ou de compensation. Ils ne doivent pas être fictifs.

OBLIGATIONS CONCERNANT LES PROPRIÉTAIRES

- ✓ **Des obligations de ne pas faire en rapport avec les finalités de l'ORE :**
 - Ne pas détruire une haie, une mare, ..., artificialiser, remanier les sols, ...
 - Ne pas utiliser de produits phytosanitaires ou fertiliser avec des fertilisants minéraux
 - Ne pas circuler en véhicules à moteur, ...
- ✓ **Des obligations de faire en rapport avec les finalités de l'ORE**
 - Autoriser et maintenir l'accès à la parcelle ou la zone objet de l'ORE ...
 - Pratiques culturales
 - Plantations et autres travaux

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

EXEMPLES D'OBLIGATIONS CONCERNANT LE CO-CONTRACTANT

- Conseils
- Travaux génie écologiques : création d'éléments, fauches, ...
- Accompagnement technique simple ou élaboré avec l'établissement et la mise en œuvre (directement ou via un prestataire) d'un plan de gestion écologique du site
- Etablir des rapports de suivi pour contrôler les obligations du propriétaire et opérer la diffusion de ses rapports aux personnes concernées (propriétaire, administration, ...)
- Indemniser le propriétaire
- Financer les frais de gestion et de suivi, ...

Précision : obligation de respecter le droit de l'union européenne encadrant les aides d'ÉTAT aux entreprises

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

LE CONTENU DU CONTRAT

■ **CONTENU OBLIGATOIRE N° 2 : LA DURÉE**

Elle est librement fixée par les parties mais elle ne peut pas aller au-delà de 99 ans

■ **CONTENU OBLIGATOIRE N°3 : DES CLAUSES SUR LA RÉVISION ET LA RÉSILIATION DE L'ORE**

- **Révision** : en particulier utile pour les ORE établie sur une durée longue pour adapter le contrat au contexte législatives mais surtout permettre un ajustement aux l'évolutions du milieu, modifier le suivi (renforcement, allégement), ...
- **Résiliation** :
Notamment en cas de non-exécution des engagements réciproques

→ **Absence des éléments obligatoires = nullité du contrat d'ORE**

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

LE CONTENU DU CONTRAT

Pour le reste : liberté contractuelle

- ✓ Les notaires disposent de trames
- ✓ Le contenu sera adapté au cas par cas
- ✓ Il y a lieu de prévoir des clauses telles que :
 - Etat des lieux d'entrée « état initial »
 - Mesures d'information en cas de situation anormale
 - rencontres régulières sur le site
 - mesures de contrôles
 - sanctions (exécution forcée, ... , résiliation unilatérale)
 - Cession pour certains co-contractants comme les associations

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

LES EFFETS DU CONTRAT

- **ORE est opposable aux propriétaires successifs et aux tiers en raison de son inscription au fichier immobilier**
- **Stratégie nationale des aires protégées**

Aux termes de l'article L. 110-4 du code de l'environnement L'État doit élaborer une stratégie nationale des aires protégées dont l'objectif est de couvrir par un réseau cohérent d'aires protégées en métropole et en outre-mer, sur terre et en mer, au moins 30 % du territoire national par un réseau d'aires protégées et de mettre sous protection forte 10 % de ce même territoire. La stratégie a été publiée en 2021.

L'article 2 II du décret du 12 avril 2022 prévoit que peuvent être reconnus comme zones de protection forte sur la base d'une analyse au cas par cas (établie selon les modalités définies aux articles 4 et 5) les espaces terrestres présentant des enjeux écologiques d'importance, compris dans des sites bénéficiant d'une obligation réelle environnementale prévus par l'article L. 132-3 du code de l'environnement.

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

LES EFFETS DU CONTRAT

SITUATIONS PARTICULIÈRES

- **Le propriétaire ne pourra pas conclure une ORE s'il a consenti antérieurement des droits à un tiers sur tout ou partie de son bien** (par exemple : une servitude, un bail commercial, professionnel ou d'habitation, ...)
- **L'article L. 132-3 instaure une protection du preneur à bail rural. La protection vise le cas d'une parcelle agricole exploitée en vertu d'un bail rural**
Le propriétaire ne peut, à peine de nullité, conclure une ORE qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers.
Procédure : demande d'accord (LRAR préconisé). En l'absence de réponse dans un délai de deux mois, le silence vaut acceptation. **Tout refus doit être motivé.**
Si le preneur est favorable, il faudra l'intégrer au dispositif contractuel.
- **La mise en œuvre d'une ORE ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.**

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

SPECIFICITES DE L'ORE DE COMPENSATION

L'article L. 132-3 prévoit expressément que l'ORE peut être utilisée à des fins de compensation.

Cette ORE aura pour finalité la restauration d'éléments de biodiversité ou de fonctions écologiques dans le respect des principes de la compensation : équivalence écologique, absence de perte nette ou gain de biodiversité,, proximité, efficacité et pérennité (L. 163-1 c.env.)

Avantages de cet outil :

- Allège les contraintes en évitant systématiquement l'acquisition
- Renforce les garanties de mise en œuvre des mesures de compensation
- Permet d'inscrire une mesure de compensation sur une durée conforme aux exigences de l'article L. 163-1
- Sa souplesse permet de l'adapter à tout type de mesures

→ Le maître d'ouvrage débiteur de l'obligation de compensation restera toujours le seul responsable à l'égard de l'autorité administrative qui a prescrit ces mesures de compensation

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

SPECIFICITES DE L'ORE DE COMPENSATION

DEUX HYPOTHÈSES

▪ Hypothèse 1 – ORE de compensation directe

Le maître d'ouvrage (MOA) débiteur de l'obligation de compensation a acquis la propriété du bien supportant les mesures de compensation. Il va les mettre en œuvre et conclure directement une ORE avec un co-contractant.

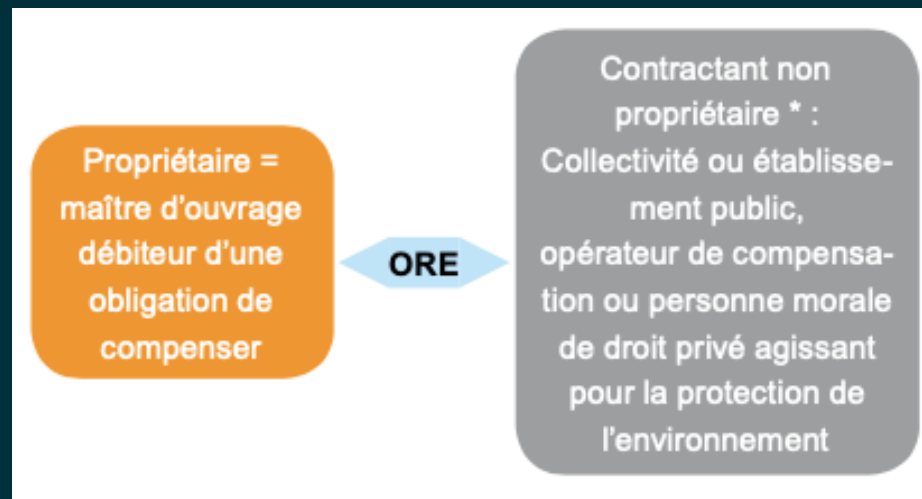


Schéma source : Guide CEREMA – Ministère de la transition écologique 2018

RÉGIME JURIDIQUE DE L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

▪ Hypothèse 2 – Un contrat de compensation suivi d'une ORE

Le maître d'ouvrage débiteur de l'obligation de compensation n'a pas acquis la propriété du bien supportant les mesures de compensation.

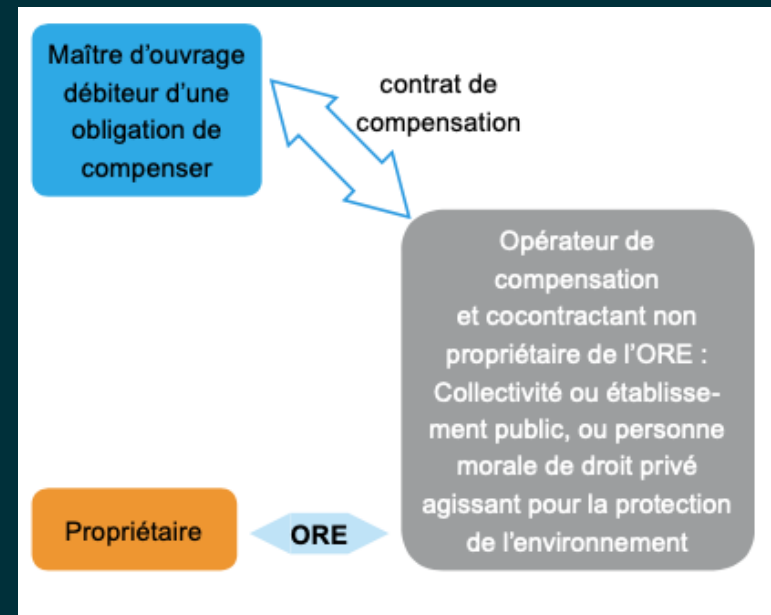
Dans ce cas, il y aura deux contrats :

- Le MOA va conclure un contrat de compensation avec un co-contractant
- Le co-contractant va conclure une ORE avec le propriétaire du bien qui supportera les mesures de compensation.

Le maître de l'ouvrage prendra à sa charge les contreparties dues au propriétaire.

Le cocontractant public ou associatif jouera le rôle de « tiers-garant » de la bonne exécution des obligations.

Schéma source : Guide CEREMA – Ministère de la transition écologique 2018



LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

BRE – PRESENTATION GENERALE

Le bail à clauses environnementales est communément appelé *bail rural environnemental* (BRE), n'est pas un bail autonome. C'est un bail rural de droit commun, assorti de clauses environnementales

Ses objectifs :

- permettre au bailleur d'imposer des pratiques respectueuses de l'environnement.
- Garantir au preneur la protection du statut du fermage

Pour être valablement conclu, il doit entrer dans le champ du statut des baux ruraux fixé par l' article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

Pour rappel, le bail rural est un contrat de mise à disposition - à titre onéreux - d'immeubles à usage agricole, en vue de l'exploiter via une activité agricole (*CRPM, art. L. 411-1 s.*)

Ainsi, l'essentiel de la réglementation du BRE est donc prévue au code rural et de la pêche maritime (*CRPM, art. L411-27 ; art. R411-9-11-1 s.*)

Cependant, les obligations du preneur relatives à l'utilisation du fonds pris à bail restent bien régies par les dispositions des articles 1766 et 1767 du code civil (*CRPM, art. L411-27, al 1^{er}*)

BRE – MISE EN ŒUVRE

Mise en œuvre très encadrée

- L'article L. 411-27 CRPM identifie les pratiques environnementales qui entrent dans le champ d'application du BRE

- Leur mise en œuvre est conditionnée soit :
 - à la personne du bailleur,
 - à la situation des terres,
 - au mode d'exploitation passé.

BRE – MISE EN ŒUVRE

Pratiques environnementales concernées selon l'article L. 411-27 du CRPM

Le preneur devra respecter des pratiques 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, ou
- la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion

Il peut également s'agir d'obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques

Ces infrastructures s'entendent des haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige (CRPM, art. R411-9-11-2, I).

BRE – MISE EN ŒUVRE

Personnes pouvant conclure un BRE

- Les personnes morales de droit public : État, collectivités territoriales, établissements publics

- Certaines personnes morales de droit privé :
 - ✓ Association agréée de protection de l'environnement (*C. env., art. L141-1*)
 - ✓ Entreprise solidaire agréée (*C. travail, art. L3332-17-1*)
 - ✓ Fondation reconnue d'utilité publique (*Loi n° 87-571 du 23 juillet 1987 sur le développement du mécénat*)
 - ✓ Fonds de dotation (*Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie*)

- Les propriétaires ordinaires sous certaines conditions : soit parcelles situées dans l'un des espaces visés à l'alinéa 6 de l'article L. 411-27, soit pour le maintien de pratiques ou infrastructures existantes.

BRE – MISE EN ŒUVRE

Espaces concernés : Alinéa 6 de l'article L. 411-27 alinéa 6 CRPM

Trois types d'espaces sont visés :

- ✓ espaces destinés à la protection de l'eau (*C. env., art. L. 211-3 L.21-12. - C. santé publ., art. 1321 -2*) ;
- ✓ zone de protection des espaces naturels (*C. env., art. L. 322-1, L. 331-1, L. 331-2, L. 333-1, L. 341-4 à 6, L. 371-1 à 3*) ;
- ✓ espaces destinés à la protection de la biodiversité (*C. env., art. L. 411-2, L. 414-1, L. 562-1. - C. rur., art. L. 114-1*)

BRE – MISE EN ŒUVRE

Les clauses environnementales

- Elles sont listées à l'article R. 411-9-11-1 du CRPM
- Ces clauses peuvent être incluses dans les baux lors de leur conclusion, renouvellement, et en cours de bail, si les parties en sont d'accord.
- Le choix de la clause va dépendre du contexte dans lequel le BRE est mis en œuvre

BRE – MISE EN ŒUVRE

Le choix des clauses environnementales

- Dans les espaces spécifiques visés à l'alinéa 6 de l'article L. 411-27 :

Les clauses retenues par le bail sont choisies parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 conformes **au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré.**

BRE – MISE EN ŒUVRE

Le choix des clauses environnementales

- **En dehors des espaces spécifiques :**

Les personnes personnes morales de droit public ou les quelques personnes morales de droit privé concernées (5° alinéa de l'article L. 411-27 CRPM) choisissent parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 celles qui répondent aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué.

- **Lorsque le BRE a pour objet de garantir sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de pratiques ou infrastructures :**

Quels que soient le bailleur et la localisation des parcelles, les pratiques à maintenir sont choisies parmi celles figurant à l'article R. 411-9-11-1 qui étaient mises en œuvre par le précédent exploitant, ou qui sont de nature à garantir le maintien des infrastructures constatées dans l'état des lieux prévu au troisième alinéa de l'article L. 411-4 effectué au moment de la conclusion du bail.

BRE – MISE EN ŒUVRE

LES CLAUSES : pratiques culturales visées à l'article R411-9-11-1 du CRPM

GESTION DU SOL

GESTION DE L'EAU

MÉTHODES AGRICOLES

GESTION DE LA BIODIVERSITÉ

BRE – MISE EN ŒUVRE

Les clauses de gestion du sol

- Le non-retournement des prairies (1°)
- La création le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe (2°)
- Mise en défens de parcelles / parties de parcelle (5°)
- Couverture végétale du sol périodique ou permanente (8°)
- Diversifications de l'assolement (12°)
- Techniques de travail du sol (14°)

BRE – MISE EN ŒUVRE

Les clauses de gestion de l'eau

- Interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement (10°)
- Modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau (11°)

BRE – MISE EN ŒUVRE

Les clauses de gestion de la biodiversité

- L'ouverture d'un milieu embroussaillé / Maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage (4°)
- Implantation, maintien et entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale (9°)
- Création, maintien et entretien de haies, talus, bosquets arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets (13°)

BRE – MISE EN ŒUVRE

Les clauses relatives aux méthodes agricoles

- Les modalités de récolte (3°)
- Limitation / interdiction des apports en fertilisants (6°)
- Limitation / interdiction des produits phytosanitaires (7°)
- Conduite de cultures ou d'élevages suivant le cahier des charges de l'AB (15°)
- Pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie (16°)

BRE – CONSÉQUENCES

PRIX :

- Il peut y avoir une réduction du montant du fermage en fonction des contraintes imposées

SANCTIONS :

- Le bail fixe les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturelles convenues (*CRPM, art. R411-9-11-4*).
- La violation des clauses environnementales justifie la demande de résiliation du bail (*CRPM, art. L411-31, I, 3°*).

Y compris en cas de clause contraire (*CRPM, L.411-31, I*)

**Merci pour votre
attention**



COUDRAY
URBANLAW



COUDRAY
URBANLAW

www.cabinet-coudray.fr



[Toutes nos actus sur LinkedIn](#)

Raphaële ANTONA TRAVERSI
Avocat associé

☎ 02 99 30 16 28

☎ 06 75 14 77 10

✉ r.antona-traversi@cabinetcoudray.com

🗨 [Continuer la conversation sur Teams](#)



COUDRAY
URBANLAW

**TOUTE REPRODUCTION, CAPTURE
D'ÉCRAN OU UTILISATION SOUS
TOUTES SES FORMES EN TOUT EN
TOUT OU EN PARTIE DE CE
SUPPORT DE FORMATION EST
STRICTEMENT INTERDITE SANS
L'AUTORISATION DE SON AUTEUR**



COUDRAY
URBANLAW



COUDRAY

URBANLAW

RENNES

Parc d'affaires Oberthur
1 rue Raoul Ponchon
35044 RENNES
02 99 30 16 28

BORDEAUX

61 Cours Pasteur
33000 BORDEAUX
05 56 52 98 54

PARIS

173 rue de Vaugirard
75015 PARIS
01 45 04 94 41

BREST

40 rue d'Aiguillon
29200 BREST
02 98 00 19 14

TOULOUSE

10 place Alphonse
Jourdain
29200 TOULOUSE

CAEN

3 impasse Dumont
14000 CAEN
02 30 32 15 55

contact@cabinetcoudray.com

www.cabinet-coudray.fr

