

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 février 2016

RECONQUÊTE DE LA BIODIVERSITÉ - (N° 3442)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CD877

présenté par
M. Launay

ARTICLE 33

Après le mot :

« preneur »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 6 :

« et par une publication par voie d'affiche faite à la mairie du lieu où se situe le bien immobilier sur lequel le propriétaire établit des obligations réelles environnementales, ou des lieux si le bien se situe sur plusieurs communes, quinze jours avant la signature du contrat établissant les obligations réelles environnementales »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 33 organise un nouvel outil foncier contractuel de protection de la biodiversité, complémentaire aux mesures réglementaires existantes, et présentant des garanties de pérennité indispensables à la préservation de la biodiversité.

Il autorise le propriétaire d'un bien immobilier à créer sur ce bien, avec une tierce partie garante des enjeux environnementaux, une obligation durable et automatiquement transmissible aux propriétaires successifs, qui doivent respecter les clauses du contrat. Ce contrat ne pourra être établi qu'avec l'accord du preneur (par exemple le fermier en place si les terres sont louées à un agriculteur ou le détenteur d'un bail de chasse) et est inscrit aux hypothèques.

L'amendement propose de modifier l'alinéa 6 introduit par amendement parlementaire, et de supprimer les mots « et autres détenteurs de droits et d'usages » et de les remplacer par « et par une publication par voie d'affiche faite à la mairie du lieu où se situe le bien immobilier sur lequel le propriétaire établit des obligations réelles environnementales, ou des lieux si le bien se situe sur

plusieurs communes, quinze jours avant la signature du contrat établissant les obligations réelles environnementales ». Cet alinéa prévoit que le propriétaire qui a consenti un bail sur son fonds ne peut, à peine de nullité, accepter de telles obligations réelles environnementales qu'avec l'accord préalable et écrit du preneur, mais aussi des autres détenteurs de droits et d'usages.

L'ensemble des baux, comme les baux ruraux, de chasse, de pêche, de pâturage, entre dans le champ de l'article 33. Par ailleurs, la loi prévoit que le conflit entre deux droits réels s'appliquant à un bien se règle normalement en fonction de l'antériorité de la publication : la seconde inscription en ordre chronologique est inopposable au détenteur du droit publié préalablement. Ainsi, un propriétaire ne pourra pas imposer de protection réelle environnementale qui risquerait d'empêcher l'application d'un droit réel qui aurait été établi avant. En outre, le propriétaire qui, en consentant cette protection, violerait un engagement portant sur un droit personnel tels que les usages, engagerait sa responsabilité. C'est donc à lui d'être attentif. À preuve, le fait que le Code Civil ne prévoit absolument pas de disposition de ce type pour la création des servitudes conventionnelles, qui sont susceptibles de faire naître les mêmes problèmes.

Et enfin, cet ajout « et autres détenteurs de droits et d'usages » donne à penser que les usagers de servitudes telles que servitudes de marche pied pourraient exiger d'être consultés. Ce qui est impossible matériellement. Ainsi, c'est bien au propriétaire de vérifier que les protections réelles environnementales sont compatibles avec ces droits. Sa responsabilité sera engagée. Cette suppression évite une fragilité juridique au contrat des obligations réelles (obligation de recueillir l'exhaustivité des signatures) alors que la législation existante permet de régler les difficultés.

L'amendement propose de remplacer « et autres détenteurs de droits et d'usages » par « et par une publication par voie d'affiche faite à la mairie du lieu où se situe le bien immobilier sur lequel le propriétaire établit des obligations réelles environnementales, ou des lieux si le bien se situe sur plusieurs communes, quinze jours avant la signature du contrat établissant les obligations réelles environnementales » afin que tout détenteur de droits ou d'usages dispose d'un délai de quinze jours avant la mise en place d'obligations réelles environnementales pour être informé.

Il est proposé qu'une publication soit faite à la mairie du lieu où se situe le bien immobilier sur lequel le propriétaire établit des obligations réelles environnementales, ou des lieux si le bien se situe sur plusieurs communes. La publication par voie d'affiche aurait lieu quinze jours avant la signature du contrat établissant les obligations réelles environnementales.

Ceci évite un pouvoir de blocage à tout détenteur de droit et d'usage qui pourrait n'être même pas concerné par les protections mises en place et garantit une information à tout détenteur de droits et d'usages qui peut notifier son opposition à la mairie, représentant de l'autorité administrative.