

Regard comparatif sur l'obligation réelle environnementale et le conservation easement comme outils potentiels de mise en commun

Par Yaëll Emerich et Félix-Antoine Lestage

Publié en 2026, volume 71, numéro 1, pages 155–201

Sujet de l'article et son importance

Cet article explore comment certains outils juridiques pourraient permettre de mieux protéger l'environnement, tout en mobilisant la notion de propriété privée. Plus précisément, il compare l'« obligation réelle environnementale » en France et le conservation easement dans les pays de common law, deux mécanismes qui permettent à des acteurs privés de s'engager volontairement et de façon durable à préserver l'environnement au moyen de leur propriété. Par ailleurs, les auteurs suggèrent que ces dispositifs pourraient servir de passerelle vers une nouvelle façon, plus collective, de gérer les ressources naturelles, une approche connue sous le nom de « mise en commun » ou commoning.

Arguments clés de l'article

D'abord, les auteurs remarquent que depuis quelques années, la protection de l'environnement n'est plus uniquement une responsabilité publique. De plus en plus, la société civile et les acteurs privés cherchent à participer activement à cette mission. Or, les auteurs suggèrent qu'il serait illusoire de penser une transformation profonde du droit de la propriété sans avoir recours au cadre actuel de la propriété privée. En d'autres termes, plutôt que d'opposer la propriété privée à l'intérêt général, les auteurs proposent de mobiliser le droit tel qu'il est pour stimuler l'émergence de pratiques nouvelles et collectives, tout en soulevant certaines des difficultés que cela engendre.

L'« obligation réelle environnementale » française permet à un propriétaire immobilier de conclure un contrat qui grève son immeuble, ainsi que ceux des propriétaires qui lui succéderont, d'obligations destinées à préserver la nature ou la biodiversité. Ces obligations peuvent demander au propriétaire d'agir (par exemple, entretenir une zone humide) ou de s'abstenir (par exemple, ne pas détruire une haie). L'originalité de ce mécanisme est qu'il perdure même en cas de vente : la terre reste protégée selon les termes du contrat. Inspirée du modèle nord-américain du conservation easement, l'obligation réelle environnementale porte l'idée que la société peut confier à des individus ou des organismes privés la gestion de la conservation, normalement la responsabilité de l'État.

Le conservation easement, quant à lui, existe depuis plusieurs décennies aux États-Unis et au Canada, et a permis la protection de millions d'hectares. Il s'agit d'une entente conclue entre un propriétaire et une organisation dédiant un terrain à un usage écologique précis. L'un des points marquants de cet outil est qu'il ancre la protection de

l'environnement dans la durée, là où d'autres approches se limitent à des incitations ou à des mesures temporaires.

Par ailleurs, les auteurs abordent les questions soulevées par ces innovations juridiques. D'une part, elles bousculent certains dogmes du droit de la propriété, tout particulièrement dans les juridictions de tradition civiliste comme la France et le Québec, où la propriété est perçue comme unique, entière et, en principe, absolue. D'autre part, elles interrogent sur la capacité réelle de tels mécanismes à transformer en profondeur notre rapport à la propriété et à la nature : les obligations créées sont parfois limitées dans le temps, et leur portée dépend largement de la volonté des propriétaires privés d'agir en faveur de l'intérêt collectif.

Enfin, l'article va plus loin en examinant si ces dispositifs peuvent véritablement favoriser l'émergence de « communs », c'est-à-dire de ressources gérées collectivement, dans la durée, selon des règles fixées démocratiquement par les communautés concernées.

Conclusions et autres éléments importants

Les auteurs concluent que ces outils d'intendance privée peuvent être développés pour évoluer vers une gestion collective des ressources naturelles. Cependant, il est crucial de développer ces outils en évitant autant que possible l'absolutisme et l'exclusivisme propriétaires. Ainsi, au Québec, où un instrument semblable à l'obligation réelle environnementale n'existe pas encore en droit, une réforme législative pourrait permettre une gestion plus participative et durable des ressources naturelles. En somme, l'article montre comment la combinaison du droit et des préoccupations environnementales peut aider à trouver de nouveaux équilibres entre propriété privée et bien

commun pour relever les défis de notre ère, marquée par l'influence humaine sur la nature.