



**HAL**  
open science

## Le régime de transmission de l'obligation réelle environnementale

Frédéric Rouvière

► **To cite this version:**

Frédéric Rouvière. Le régime de transmission de l'obligation réelle environnementale. *Defrénois, la revue du notariat*, 2021, 43, pp.14. hal-03575257

**HAL Id: hal-03575257**

**<https://amu.hal.science/hal-03575257>**

Submitted on 22 Jan 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Le régime de transmission de l'obligation réelle environnementale**

Frédéric Rouvière  
*Professeur à l'Université d'Aix-Marseille*  
*Laboratoire de théorie du droit*

Publié dans *Defrénois* 2021, n°43, p.14

### **La cession du bien objet de l'obligation réelle environnementale libère-t-elle le propriétaire ?**

Le régime de la transmission de l'obligation réelle environnementale est incertain. Ceci est dû au caractère lacunaire du texte qui consacre cette obligation nécessairement relative à un immeuble (C. envir., art. L. 132-3, al. 1<sup>er</sup>). La loi se contente de dire que l'obligation réelle environnementale se transmet aux acquéreurs successifs. Ce faisant, le législateur laisse en suspens une question importante : la seule transmission de l'obligation réelle environnementale par le propriétaire est-elle libératoire ?

L'hésitation est permise. L'obligation réelle environnementale naît par un contrat. C'est lui qui semble se transmettre, ce qui paraît dès lors imposer d'appliquer le régime du Code civil (C. civ., art. 1216 et s.). Le créancier devrait alors expressément décharger le débiteur.

Ce point intéresse en premier lieu le notaire qui devra organiser la cession : doit-il exiger du créancier une libération ? Que faire s'il refuse ? À cet égard, nous montrerons que cette crainte n'a pas lieu d'être. Le régime de la cession de contrat ne peut pas être retenu en raison du concept particulier d'obligation réelle qui justifie et organise la transmission par l'accessoire

### **Peut-on assimiler l'obligation réelle environnementale aux autres obligations réelles ?**

L'assimilation est partiellement bloquée par la spécificité de l'obligation réelle environnementale qui découle de deux traits. Le premier est qu'elle ne remplit pas la même fonction ni le même but que les obligations réelles innommées du Code civil. Le second trait tient à sa source : elle naît d'un contrat, ce qui la distingue encore des obligations réelles innommées.

Si l'on parle d'obligations réelles innommées, c'est que la terminologie « d'obligation réelle » est apparue dans la loi du 8 août 2016. Auparavant, l'obligation réelle était un concept purement doctrinal visant à rendre compte de certaines hypothèses particulières du Code civil. En effet, le propriétaire d'un fonds grevé de servitude est obligé de réaliser « à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude » (C. civ., art. 699). De même, les propriétaires d'un mur mitoyen ont une obligation d'entretien (C. civ., art. 655 et C. civ., art. 656).

---

<sup>1</sup> « 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 ».

Il existe encore une obligation de contribuer à la clôture forcée (C. civ., art. 663) et, enfin, l'usufruitier est obligé aux réparations d'entretien (C. civ., art. 605).

Dans toutes ces situations, il est évident que le propriétaire doit accomplir des prestations personnelles qui ne sont pas des droits réels. L'obligation réelle a précisément été forgée pour rendre compte de ces situations propres.

### **La finalité propre de l'obligation réelle environnementale la distingue-t-elle des autres ?**

Les obligations réelles du Code civil ont une fonction précise et limitée. Elles visent toutes à permettre que le titulaire d'un droit réel puisse exercer son droit dans de bonnes conditions. Aussi, il fallait que le propriétaire du fonds servant soit obligé à l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude pour que le propriétaire du fonds dominant puisse profiter de l'objet de son droit. Le même raisonnement s'opère pour le propriétaire du mur mitoyen, de la clôture forcée ou le nu-propriétaire appelé à devenir plein propriétaire de la chose objet de l'usufruit. Dans toutes ces situations, les obligations sont *l'accessoire d'un droit réel* et visent à le compléter.

Il n'en va pas exactement de même pour les obligations réelles environnementales. Bien qu'elles puissent être analysées pareillement comme l'accessoire d'un droit réel principal, elles n'ont pas pour fonction de compléter le droit mais au contraire d'en diminuer les utilités. Leur finalité est en effet tendue vers la mise en place de contraintes propres sur le propriétaire liées à une finalité environnementale : interdiction de stocker certains déchets et obligation de les recycler, obligation de restaurer les sols pollués, d'assurer la diversité des essences végétales ou leur densité, ou encore de pratiquer une agriculture sans pesticides, de ne pas détruire ou déplacer certains éléments de biodiversité comme des souches, nids ou murets, et ainsi de suite.

Si le concept d'obligation réelle a été choisi, c'est parce qu'il permet notamment de contourner l'exigence d'un fonds dominant (C. civ., art. 637), élément qui serait nécessaire pour imposer une servitude réelle environnementale. La finalité propre de l'obligation réelle environnementale qui est de limiter l'usage (et non de l'assurer ou le compléter) interdit alors de transposer trop rapidement par analogie les solutions classiques en matière d'obligation réelle.

### **L'origine contractuelle de l'obligation réelle environnementale conduit-elle à appliquer le régime légal de la cession de contrat ?**

L'obligation réelle environnementale résiste encore à l'assimilation avec les hypothèses classiques en raison de son origine contractuelle. En effet, toutes les obligations réelles connues et analysées ont une origine légale. Ceci s'explique par le fait que le législateur de 1804 ne souhaitait pas que les propriétaires puissent créer des obligations prenant leur source dans les choses et qui auraient pu consacrer un retour aux servitudes féodales<sup>2</sup> qui alignaient le statut des personnes sur celui des biens (les fameuses corvées).

L'origine contractuelle de l'obligation contractuelle environnementale incite alors à proposer d'autres analogies. Comme c'est déjà le cas pour la vente de l'immeuble objet d'un bail<sup>3</sup> ou

---

<sup>2</sup> F. Terré et P. Simler, *Droit civil. Les biens*, 10 éd., 2018, Dalloz, Précis, n° 892.

<sup>3</sup> C. civ., art. 1743 : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le métayer ou le locataire qui a un bail authentique dont la date est certaine ».

pour le règlement de copropriété, il y a transmission d'un contrat et non simplement d'obligations isolées<sup>4</sup>.

Toutefois, l'application du régime légal de la cession de contrat présente un inconvénient certain : le propriétaire devra demander décharge au créancier cédé<sup>5</sup>, par hypothèse la collectivité publique, l'établissement public ou la personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Si la décharge n'est pas donnée, le propriétaire cédant se trouvera alors tenu solidairement avec le nouveau propriétaire. Cette situation est particulièrement inconfortable puisque l'ancien propriétaire est tenu à la merci du nouveau propriétaire qui pourrait ne pas exécuter les obligations réelles<sup>6</sup>.

Cependant, ce rapprochement avec la cession de contrat occulte selon nous un point essentiel : elle est pertinente lorsque le contrat est cédé à *titre principal*. Or dans le cas des obligations réelles environnementales, il s'agit d'une cession à *titre accessoire*. Cette différence de nature emporte une différence de régime.

### **Pourquoi la cession de l'obligation réelle environnementale obéit-elle à celle du droit réel principal ?**

La réponse se trouve dans le critère de l'accessoire<sup>7</sup>. Il permet de justifier que la transmission de l'obligation réelle environnementale se fasse par le régime du droit réel principal. Ainsi, le propriétaire cédant sera libéré pour l'avenir des obligations attachées à l'immeuble cédé.

Cette solution est celle que le législateur a implicitement consacrée. En effet, les obligations réelles environnementales sont soumises à la publicité foncière par modification de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955<sup>8</sup>. Elles sont de ce point de vue assimilées à la mutation ou constitution des droits réels immobiliers. C'est dire que de la même façon que le propriétaire n'a pas besoin de l'autorisation du créancier pour vendre, il n'a pas besoin de son autorisation pour être déchargé de ses obligations. Ainsi, la cession des obligations réelles environnementales obéit au régime réel et non au régime personnel. L'accessoire est soumis au principal.

On retrouve de cette façon une solution parfaitement classique en matière d'obligation réelle<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> W. Dross, « L'originalité de l'obligation réelle environnementale en droit des biens », *Énergie - Env. - Infrastr.* 2017, dossier 16, n° 13.

<sup>5</sup> C. civ., art. 1216-1 : « Si le cédé y a expressément consenti, la cession de contrat libère le cédant pour l'avenir. À défaut, et sauf clause contraire, le cédant est tenu solidairement à l'exécution du contrat ».

<sup>6</sup> W. Dross, « L'originalité de l'obligation réelle environnementale en droit des biens », *Énergie - Env. - Infrastr.* 2017, dossier 16, n° 21.

<sup>7</sup> Cass. civ., 7 mars 1859 : DP 1859, 1, p. 137 : « Dans le cas particulier prévu et réglé par les articles 698 et 699 du Code Napoléon, qui permettent par dérogation, à la nature passive de toute servitude, d'y ajouter la charge des travaux nécessaires à sa conservation et à son exercice, en imprimant à ladite charge le même caractère de réalité qu'à la servitude dont elle est un accessoire et une modalité » – Cass. civ., 5 mai 1919 : DP 1919, 1, p. 320 : les travaux « sont l'accessoire de la servitude et font corps avec elle ».

G. Goubeaux, *La règle de l'accessoire en droit privé. Étude sur la maxime accessorium sequitur principale*, 1969, LGDJ, n° 297, p. 401 ; W. Dross, *Droit des biens*, 4<sup>e</sup> éd., 2019, LGDJ, Précis Domat, n° 130.

<sup>8</sup> « Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles : 1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs : a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers, y compris les obligations réelles définies à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement, autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au Code civil ».

<sup>9</sup> Ainsi, « les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent,

Le régime de publication montre bien que le propriétaire cédant pourra *opposer* au créancier la cession de son droit de propriété et être libéré pour l'avenir. Aussi, contrairement à d'autres analyses<sup>10</sup>, nous pensons que la formalité de publication ne concerne pas l'opposabilité aux propriétaires successifs. En effet, la transmission est déjà assurée par la lettre de la loi et justifiée par le caractère accessoire de l'obligation réelle. D'ailleurs, l'opposabilité est classiquement une notion qui implique la notion de tiers. Or l'acquéreur étant partie à la cession du droit de propriété, il n'y a pas lieu de parler d'opposabilité à son égard. En revanche, le créancier de l'obligation réelle étant un tiers à la cession, l'opposabilité retrouve tout son sens. Elle permet de marquer le temps à partir duquel l'ancien propriétaire se trouve libéré à son égard et évite une signification au créancier de la cession de l'immeuble.

Cette façon de raisonner a encore pour avantage de retrouver les mêmes effets que la cession de contrat. Celle-ci ne transfère pas les dettes passées mais fixe la tête sur laquelle les dettes futures vont naître<sup>11</sup>. Le cédant est libéré pour l'avenir et non pour le passé. Pareillement, les obligations réelles environnementales, ayant la nature d'un droit personnel, naissent sur la tête du propriétaire. Il demeure donc toujours tenu personnellement à leur exécution sauf décharge.

### **Les dettes passées peuvent-elles s'éteindre par abandon du bien ?**

En l'absence de cession de dette sur la tête du nouvel acquéreur, l'ancien propriétaire reste débiteur des obligations qui sont nées avant la cession de son droit<sup>12</sup>. Cette solution est appliquée par exemple au paiement des charges en copropriété<sup>13</sup>.

Par analogie, on peut également régler le sort de l'abandon du bien par renonciation au droit de propriété. En matière de servitude<sup>14</sup> ou de mur mitoyen<sup>15</sup>, l'abandon du droit est impossible si la valeur du bien ne permet pas de couvrir la valeur des réparations. La solution a été étendue à un lot transitoire de copropriété<sup>16</sup> et, depuis longtemps, à l'abandon de la part de terrain que le

---

jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 sept. 2007, n<sup>o</sup> 06-15820 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 140. Même sens : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 déc. 1989, n<sup>o</sup> 88-19438 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 248 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juin 1987, n<sup>o</sup> 85-11451 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 117 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 déc. 1986, n<sup>o</sup> 85-14348 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 174 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 nov. 1982, n<sup>o</sup> 81-13332 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 212 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 févr. 1980, n<sup>o</sup> 78-15650 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 43 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 janv. 1979, n<sup>o</sup> 77-14590 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 26 ; D. 1979, p. 680, note E. Franck). L'obligation de participer au coût de réfection du mur mitoyen est une obligation réelle qui cesse avec la perte de la copropriété du mur : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 juin 1981 : Gaz. Pal. 1982, 1, pan. jurispr. p. 46 – CA Paris, 18 sept. 1991, n<sup>os</sup> 89/4333, 90/25820 et 91/2175.

<sup>10</sup> N. Reboul-Maupin et B. Grimonprez, « Les obligations réelles environnementales : chronique d'une naissance annoncée », D. 2016, p. 2080.

<sup>11</sup> Cass. com., 6 janv. 1998, n<sup>o</sup> 95-15407 : Bull. civ. IV, n<sup>o</sup> 7.

<sup>12</sup> L. Michon, *Des obligations propter rem dans le Code civil*, Thèse Nancy, 1891, n<sup>o</sup> 10 : « L'abandon ne sera jamais libératoire d'une obligation actuelle et exigible ».

<sup>13</sup> « Le caractère contractuel du règlement de copropriété [implique] qu'un copropriétaire ne [peut] se dégager unilatéralement de ses obligations sans le consentement des autres copropriétaires » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 avr. 2004, n<sup>o</sup> 02-14670 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 75 ; JCP G 2004, IV 2181 ; Constr.-urb. 2004, comm. 142, obs. D. Sizaire ; AJDI 2004, p. 733, note C. Giverdon ; Rev. Administrer juill. 2004, p. 34, obs. J.-R. Bayeure).

<sup>14</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 nov. 1963 : Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 470 – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> déc. 1958 : Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 529 – CA Grenoble, 21 oct. 1942 : DC 1943, p. 37, note F. Lalou.

<sup>15</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 1976, n<sup>o</sup> 75-11367 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 419 – imposant la réparation pour l'abandon : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 nov. 1963 : Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 473.

<sup>16</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 avr. 2004, n<sup>o</sup> 02-14670 : Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 75. Sur cette question, C. Atias, « L'abandon d'un lot de copropriété », Defrénois 15 déc. 2005, n<sup>o</sup> 38282, p. 1867.

voisin veut clôturer<sup>17</sup>. La raison d'être de cette solution repose sur l'idée de dation en paiement : la valeur du bien abandonnée doit pouvoir couvrir les travaux restants à exécuter. La même solution peut parfaitement s'envisager pour l'obligation réelle environnementale. L'abandon de propriété est libératoire du moment que la valeur de la chose couvre la valeur des obligations qui n'ont pas encore été exécutées. Il s'agit *mutatis mutandis* du raisonnement qui s'applique dans la compensation des créances et des dettes (C. civ., art. 1347-1).

### **Les dettes de responsabilité se transmettent-elles avec l'immeuble cédé ?**

Le régime de la transmission des obligations réelles est une dérogation au principe de l'intransmissibilité des dettes à l'ayant cause à titre particulier. En effet, la jurisprudence a très tôt affirmé un tel principe<sup>18</sup>. À cet égard, la Cour de cassation décide que « l'acquéreur d'un bien à titre particulier ne succède pas de plein droit aux obligations personnelles de son auteur, même si celles-ci sont nées à l'occasion du bien transmis »<sup>19</sup>.

Cette solution s'applique également aux obligations réelles environnementales en ce sens que leur inexécution ne peut se reporter sur la tête du nouveau propriétaire. À défaut de cession de dette, la seule vente du bien n'emporte pas transfert des obligations inexécutées. On retrouve ici un principe fondamental : lorsque la dette est déjà née, le créancier doit expressément consentir à tout changement de débiteur<sup>20</sup>. Cette solution s'explique par le fait que tout transfert de dette modifie le gage général du créancier<sup>21</sup>.

Aussi, il faut en rester à un strict critère temporel. La cession de la chose n'éteint pas *ipso jure* les obligations déjà nées. Celles qui ont été exécutées sont bien sûr éteintes par l'effet du paiement. Celles qui n'ont pas été exécutées demeurent sur la tête de l'ancien propriétaire. Le notaire, appelé à rédiger la cession, devra précisément informer son client sur ce point et lui proposer des solutions appropriées.

### **En pratique, comment parfaire l'opération de cession ?**

On ne saurait que trop conseiller en pratique de parfaire la cession en requérant du

---

<sup>17</sup> « Cette faculté d'abandon est générale et absolue ; qu'elle s'applique aux murs de clôture dans les villes et faubourgs comme dans les campagnes et que l'article 663 n'y a dérogé en aucune façon ; que dès lors, soit qu'il s'agisse, comme dans l'article 656, d'une reconstruction, soit qu'il s'agisse, comme dans l'article 663, d'une première construction, la faculté de renoncer à la mitoyenneté subsiste, la raison de décider étant la même pour tout mur à édifier ou à réédifier » : Cass. civ., 3 déc. 1862 : DP 1862, 1, p. 503. Même sens : Cass. civ., 7 nov. 1864 : DP 1864, 1, p. 474 – Cass. civ., 24 janv. 1874 : DP 1874, 1, p. 480 – Cass. civ., 26 juill. 1882 : DP 1883, 1, p. 342.

<sup>18</sup> Cass. civ., 18 déc. 1844 : D. 1845, 1, 15 – v. en particulier, Req., 3 sept. 1940 : JCP 1940, II 1557, note E. Becqué : « Il est de principe que l'acheteur en tant qu'ayant cause à titre particulier du vendeur, est un tiers à l'égard des obligations antérieurement contractées par celui-ci, à l'occasion de la chose cédée » (arrêt qui refuse que l'acquéreur d'un moulin soit tenu de la redevance d'approvisionnement payée par le vendeur). Sur l'ensemble de la question : J. Ghestin, M. Billau et G. Loiseau, *Le régime des créances et des dettes*, 2005, LGDJ, Traité, n° 380, p. 419.

<sup>19</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 nov. 1988, n° 88-11298 : Bull. civ. III, n° 163 ; D. 1989, p. 157, note P. Malaurie ; RTD civ. 1989, p. 577, note F. Zénati. Même solution : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 17 nov. 2011, n° 10-22865, D.

<sup>20</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 30 avr. 2009, n° 08-11093 : Bull. civ. I, n° 82 ; Defrénois 30 juin 2009, n° 38964, p. 1289, obs. R. Libchaber ; JCP G 2009, n° 27, comm. 73, p. 17, note J.-J. Ansault ; D. 2009, p. 2400, obs. L. Andreu ; RTD civ. 2009, p. 531, obs. B. Fages ; RDC 2009, p. 1363, obs. D. Mazeaud.

<sup>21</sup> F. Rouvière, « L'obligation comme garantie », RTD civ. 2011, p. 5, n° 7.

créancier une libération du propriétaire cédant (C. civ., art. 1327-2), accompagnée d'une cession des dettes sur la tête de l'acquéreur (C. civ., art. 1327). Le cédant accompagnera la cession de dette d'une contrepartie pour garantir l'équité de l'opération.

De cette façon, le notaire peut rédiger un acte où le cédant ne sera plus appelé en principe en garantie pour les anciennes obligations réelles qui n'auraient pas été exécutées. Il purge alors en quelque sorte le reliquat des dettes réelles issues de l'exploitation du bien.

## **Conclusion**

Pour résumer, nous sommes face à deux possibilités selon que les parties complètent ou non la cession de l'immeuble par des stipulations relatives à la cession de dette.

Ou bien les parties ne stipulent aucune clause spécifique. La cession de l'immeuble emporte alors transfert des obligations réelles au nouvel acquéreur et libération du cédant à l'égard du créancier à la date de la publication à la publicité foncière.

Ou bien les parties ajoutent une cession de dette pour les obligations restant à exécuter sur la tête du nouveau propriétaire avec décharge accordée par le créancier des obligations réelles. De cette façon, le cédant est libéré, tant pour le passé que pour l'avenir, et l'opération est totalement sécurisée et simplifiée.