



Protéger l'environnement : il est l'ORE !

Le numéro un peu spécial que vous avez entre les mains constitue le fruit naturel d'un colloque qui s'est tenu, le 26 avril dernier, dans les locaux du conseil régional des notaires de la Cour d'appel de DIJON à l'initiative de la Chaire universitaire de droit rural et de droit de l'environnement de l'Université de Bourgogne. Cette Chaire est née de la rencontre de quelques passionnés de la matière et se donne pour mission d'œuvrer, sous un angle universitaire, à la mise en œuvre du droit rural et du droit de l'environnement à destination principalement du notariat.

La chaire de droit rural et environnemental est née en 2017 de la rencontre des volontés de l'Université de Bourgogne, du Conseil Régional du notariat de la cour d'appel de Dijon, du CRIDON LYON, de la communauté de communes de Mâcon-Beaujolais (MBA), avec le soutien du réseau notarial JURISVIN et de la Banque populaire de Bourgogne. L'INERE n'est pas en reste dans cette belle aventure.

Son baptême fut célébré à DIJON lors de l'organisation de ce premier colloque consacré exclusivement à l'ORE ; ses marraines et parrains lui ont fait cadeau de leurs interventions respectives que nous avons rassemblées ici, pour vous, dans ce numéro spécial des « Cahier du CRIDON » ; dernier numéro de l'année 2019.

L'ORE est une magnifique opportunité qui s'offre au notariat pour marier ses compétences traditionnelles, droit rural et droit de l'environnement, avec le dessein de mieux protéger nos territoires.

Nous tenons à renouveler nos remerciements à tous les intervenant.es, professeurs, notaires, experts, ..., qui ont ainsi donné du « corps à la chaire », pour leur énergie, ont permis le succès de ce colloque et à tous ceux qui contribuent par leur travail, leur énergie, générosité, à partager leurs connaissances au profit du plus grand nombre.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture

Michel MANENT
Directeur Général CRIDON LYON

et

Hubert BOSSE-PLATIERE
Professeur Université de BOURGOGNE
Directeur de la chaire de la droit rural et environnemental

Variations énigmatiques sur un thème controversé : l'obligation réelle environnementale

Hubert BOSSE-PLATIERE

« *La terre avait été un musée sublime. Par malheur, l'homme n'était pas conservateur* »

(Sylvain Tesson, *La Panthère des neiges*, Gallimard, 2019).

« **Passion du droit** » - Le législateur moderne paraît épris, chaque jour un peu plus, de boulimie législative¹; il lui faut, sans cesse, créer des outils juridiques pour répondre à des nouveaux besoins, que notre société hypermédiatisée lui enjoint de satisfaire sous peine d'être taxé d'immobilisme, autant dire de mort politique. Le notariat, cet agent de liaison privilégié des pouvoirs publics, apparaît souvent en première ligne : il doit les ingurgiter dès leur mise en rayon, les rendre accessibles au plus grand nombre, en assurer le service après-vente afin que les consommateurs du droit puissent profiter de l'imagination pléthorique de tous ces apprentis SOLON. Chaque spécialiste tient sa liste d'instruments², chargés de tant de promesses, délicieux sur le papier, dont la fortune demeure diverse et dont l'acclimatation juridique réclame pourtant du temps et de l'accompagnement.

« **Au nom de la Terre** » - Après une longue gestation³, la création de l'obligation réelle environnementale (ORE) par la loi du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (L. n° 2016-1087, 8 août 2016, art. 72 : JO, 9 août) ne déroge pas à la règle. Son succès, pour l'instant timide⁴, ne préjuge pas encore de son devenir. Les virtualités paraissent immenses.

Que l'on en juge ! :

« [L]es 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 » (C. env. art. L. 132-3).

Nul besoin de s'appesantir sur sa *ratio legis* : l'anthropocène oblige à repenser le logiciel juridique. De consumériste, la société doit devenir écologique⁵. D'un droit de la démesure, l'urgence est de passer à un droit de la mesure : l'avènement d'une société qui ne consomme pas plus de ressources qu'elle n'en a à sa disposition. L'ORE participe pleinement de cette mutation : un propriétaire peut mettre à sa charge, comme à celle de tous les propriétaires successifs du bien pendant la durée de la convention, des obligations de faire ou de ne pas faire, pourvu que ces obligations, consenties au bénéfice de personnes publiques ou privées agissant pour la protection de l'environnement, aient pour objet, *in fine*, la préservation de nos générations futures. L'ambition paraît folle.

Responsabilité particulière du notariat dans la propagation de l'ORE – Ainsi que l'énonce le code de l'environnement, ce contrat doit être passé sous la forme authentique. Contrat solennel ou simple opposabilité au tiers ? Aux yeux de la doctrine, l'intervention du notaire ne serait pas requise à peine de nullité⁶. L'article 28 du décret du 4 janvier 1955 a d'ailleurs été modifié en conséquence⁷. Le notariat a, quelle que soit la nature de son intervention, un rôle considérable à jouer dans la promotion de cet outil. L'élaboration d'une trame d'acte par l'Institut notarial d'espace rural et de l'environnement (INERE) en collaboration étroite avec la fédération des conservatoires des espaces naturels participe de la mobilisation de la profession à la cause environnementale (V. INERE, Chapitre 10). Les lecteurs trouveront à la fin de ce numéro ladite formule⁸ qui, sans être magique, constitue un précieux *vade-mecum* pour les notaires leurs collaborateurs. Il complète utilement le guide de l'ORE publié, sous forme de fiches didactiques, par le Ministère de la Transition écologique et solidaire⁹. Il faut insister sur la supériorité juridique de l'obligation réelle environnementale sur des obligations dont la nature serait *purement* conventionnelles.

1. Le mal est ancien.cf. l'ouvrage de référence de J. CARBONNIER, *Droit et passion du droit* sous la Vème République, Flammarion, 2008.

2. A s'en tenir au notariat... libéralité graduelle ou résiduelle, donation-partage transgénérationnelle, RAAR, mandat à effet posthume, exécuteur testamentaire, faculté de cantonnement, prêt viager hypothécaire, hypothèque rechargeable, bail réel solidaire, bail rural cessible hors cadre familial...

3. V. sur le sujet la somme du professeur G.J. MARTIN, *Les obligations réelles environnementales*, Dictionnaire permanent environnement, 2019. Les résistances ont été nombreuses mais le notariat avait montré son intérêt en proposant dès 1994, lors de son Congrès, l'idée d'instituer en France une « *servitude conventionnelle environnementale* ». En 2018, le 114^{ème} Congrès des notaires de France, *Demain sur le territoire*, avait également adopté un vœu fiscal visant à promouvoir l'ORE.

4. Ainsi, « Selon la CDC – Biodiversité, cet outil est difficile à mettre en œuvre sur des terrains privés, les propriétaires étant réticents à engager leurs propriétés sur le long terme. À ce jour, la CDC – Biodiversité n'a pas réussi à signer un tel contrat avec un propriétaire privé », in J.-B. SEMPASTOUS, *Avis au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi de finances pour 2020*, n°2272, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 octobre 2019. 2 ans après la promulgation de la loi, un rapport sur l'effectivité de la mesure était attendu. V. N. BASSIRE et F. TUFFNELL, *Rapport d'information n°1096*, Mise en œuvre de la loi Biodiversité dans un contexte d'urgence absolue, juin 2018, p. 172 : « ...seuls quelques contrats d'obligations réelles environnementales auraient été signés à ce jour ». *Addé Recommandation n°38 du Rapport : « Accélérer la communication et la diffusion des connaissances sur les obligations réelles environnementales, qui constituent un outil innovant, pouvant être au service de la compensation écologique, en particulier auprès du Conseil supérieur du notariat ».*

5. V. E. MORIN, *Ecologiser l'Homme*, Ed. Lemieux, 2016.

6. En ce sens, N. REBOUL-MAUPIN et B. GRIMONPREZ, 2016, p. 2079. La lecture des travaux parlementaires conforte cette analyse. C'est un amendement au Sénat qui a imposé le contrat authentique « seul moyen fiable de garantir l'inscription de l'obligation réelle au fichier immobilier ». S. Primas, *Avis n° 549* présenté au nom de la Commission des affaires économiques, Sénat 24 juin 2015, p. 51.

7. Article 28 du D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 28, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 72 (V) « 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 ; ... »

8. V. Chapitre 10.

9. <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale>.



10. V. dans ce numéro, Chapitre 2. E. MEILLER, L'obligation réelle environnementale et la protection du patrimoine, ; *adde* du même auteur, Les charges réelles, du service foncier au service écologique, in B. GRIMONPREZ (dir.), Le droit des biens au service de la transition écologique, Dalloz, Thèmes et commentaires, 2018, p. 101 et s ainsi que G.J. MARTIN, préc. n°7 et suivants.

11. G. J. MARTIN, Les potentialités de l'obligation réelle environnementale. Droit de l'environnement, oct. 2016, p. 334.

12. V. dans ce numéro la contribution Chapitre 9. Julie BABIN, Chef de projet stratégie foncière et Obligations réelles environnementales à la Fédération des Conservatoires d'Espaces Naturels, L'obligation réelle environnementale, retour d'expérience sur un contrat au service de la biodiversité.

13. Chapitre 2. E. MEILLER, L'obligation réelle environnementale et la protection du patrimoine

14. Toutefois, l'obligation réelle environnementale n'apporte de réponse à la question de la durée de la compensation. L'article L. 163-1 du code de l'environnement dispose que les obligations de compensation doivent « être effectives pendant toute la durée des atteintes ». Quid quand la durée de l'ORE est inférieure à la mesure de compensation ? Sur la présentation complète du mécanisme, V. Chapitre 7. C. LE GUYADER, L'obligation réelle environnementale et la compensation.

15. V. sur ce point les réserves à l'égard de cette variété d'ORE du Conservatoire des espaces naturels, J. BABIN, chapitre 9. Le réseau des Conservatoires naturels considère que d'éventuels avantages fiscaux doivent « être réservés aux contrats signés en dehors de toute démarche liée à la compensation des atteintes à la biodiversité. Elle devrait limiter les effets d'aubaine pouvant déstabiliser les marchés fonciers ruraux ».

16. V. J. BABIN, préc.

17. Selon l'heureuse formule du doyen CARBONNIER, Droit civil, 2017, Quadrige, PUF.

18. N. REBOUL-MAUPIN et B. GRIMONPREZ, Les obligations réelles environnementales : chronique d'une naissance annoncée : D. 2016, chron. 2074, spéc. 2077.

19. N. REBOUL-MAUPIN et B. GRIMONPREZ, *ibid.*

Si techniquement l'ORE ne grève pas le bien et ne peut à ce titre être regardée comme une obligation *scriptura in rem*, « inscrite dans la chose », parce qu'elle pèse sur une personne en raison de sa qualité de propriétaire d'un bien (*v. infra* sa nature juridique), il n'en demeure pas moins qu'elle présente certains attraits du droit réel comme son opposabilité *erga omnes* et le fait qu'elle passe de mains en mains, s'imposant à tous les propriétaires successifs, comme une chaîne entre les générations.

ORE patrimoniale/ORE compensatoire – Connus depuis longtemps dans nombre de pays européens ou outre-Atlantique¹⁰, plus fervents artisans et inspirateurs de l'ORE en déclinent ses *potentialités* immenses¹¹. Des classifications se font jour : assises sur une politique publique, elles paraissent d'un maniement plus simple que les délicates servitudes administratives. Les premières ORE signées, en particulier par les conservatoires d'espaces naturels¹² (**V. Chapitre 9. Julie BABIN, L'obligation réelle environnementale, retour d'expérience sur un contrat au service de la biodiversité**), attestent de l'importance de préserver le patrimoine existant. L'ORE protège ainsi durablement des sites d'intérêt général. (zone de captage, gestion de bassins hydrographiques, ...), (espace boisé classé, sites Natura 2000, réserves naturelles...), (parcs nationaux ou parcs naturels régionaux, etc...). Mais à côté de cette « ORE patrimoniale »¹³ (**cf. Chapitre 2. E. MEILLER, L'obligation réelle environnementale et la protection du patrimoine**) apparaissent des ORE d'une nature privée plus sulfureuse, des « ORE compensatoires », d'une philosophie sans doute différente de celle qui avait animé leur(s) instituteur(s). La loi dispose en effet que « les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation » (art. L. 132-3, al. 2). Ainsi, le responsable d'un préjudice écologique (**cf. Chapitre 3. V. MONTEILLET, L'obligation réelle environnementale et le préjudice écologique**) peut solliciter d'un propriétaire la conclusion d'un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, en acceptant à leur profit des obligations réelles environnementales correspondant à ses propres obligations de compensation. Le maître de l'ouvrage prendra à sa charge la contrepartie due au propriétaire et le cocontractant public ou associatif jouera le rôle de « tiers-garant » de la bonne exécution des obligations¹⁴ (**V. Chapitre 7. C. LE GUYADER, L'obligation réelle environnementale et la compensation**). Est-ce un moyen habile de financer par des fonds privés la transition écologique¹⁵ ? Le risque d'un droit à l'artificialisation des sols, « à moindre frais » n'est pas à exclure et les garde-fous juridiques semblent encore manquer pour éviter la dérive d'une marchandisation de la nature¹⁶. Mais le texte recèle encore d'autres virtualités : l'ORE purement altruiste est-elle réellement inenvisageable ? Celle qui verrait un propriétaire, animé d'un désir d'éternité, souhaiter que sur une très longue durée - même limitée à 99 ans - son terrain accueille la biodiversité. A moins que cette *animus donandi* sociétale s'accompagne de l'espoir caché d'une valorisation. Mais si demain la conscience écologique traverse l'esprit tous les propriétaires, où se trouvera la plus-value tant espérée ?

La nature de l'ORE – La nature exacte de l'ORE – droit réel *versus* droit personnel ? – a immédiatement retenu l'attention de la doctrine tant cette « *arrête du droit civil* »¹⁷ façonne encore et toujours notre droit des biens. L'analyse réelle a été rejetée au prétexte que le bénéficiaire (la collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement) est dépourvu de droit direct sur la chose d'autrui ; il peut seulement exiger le respect par le débiteur (le propriétaire) de son engagement et ce dernier serait simplement tenu à raison de la chose, *du fundus*. L'obligation réelle environnementale « engage une personne en raison d'une chose dont elle a la maîtrise »¹⁸ et non un patrimoine... « ...structurellement construite sur le modèle du droit personnel », elle doit être qualifiée de « droit personnel propter rem »¹⁹. D'autres auteurs insistent également sur l'idée de ne pas se laisser abuser par une appellation d'origine manifestement non contrôlée par le législateur : « elles relèvent bien davantage de la technique de la cession de contrat accessoire à l'immeuble (à l'instar de la cession de bail prévue par l'article 1743 du code civil) que du concept d'obligation



réelle »²⁰. Reste que l'ombre de la servitude environnementale plane sur cette obligation réelle. Comme le souligne le Professeur G.J. MARTIN, « *L'originalité de l'instrument tient au lien qui est établi entre les obligations elles-mêmes et le bien qui leur sert d'assiette et de périmètre de mise en œuvre* » (v. **Chapitre 6. F. PEYTHIEUX, L'obligation réelle environnementale et le droit de l'urbanisme**). « *Par l'expression de sa volonté, le propriétaire accepte, pour lui-même et tous ses successeurs pendant la durée de la convention, de partager les utilités de l'immeuble avec des personnes choisies pour leur engagement au service de la protection de l'environnement* »²¹. A moins de tordre les concepts, le recours à la notion de servitude apparaît toutefois, en l'état du droit positif, impossible. Pour des raisons liées en partie au rejet de toute féodalité, la servitude du fait de l'homme ne peut être considérée que comme une charge réelle grevant la propriété d'un bien, et non comme un assujettissement d'une personne. Les servitudes de droit privé sont ainsi définies comme des charges pesant sur un immeuble au service d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire (C. civ., art. 637). Ici, point de relation entre un fonds dominant et un fonds servant. L'obligation réelle, si elle consiste bien en une charge sur un immeuble, n'est pas censée être constituée au profit d'un autre immeuble. *Juristes, travaillez, prenez de la peine, c'est le fonds dominant qui manque le plus !* Un second élément semble condamner le recours à la servitude : on tire généralement de l'article 686 du Code civil que les servitudes ne peuvent créer que des obligations de ne pas faire²². Or, aux termes de l'article L. 132-3 du code de l'environnement, le service écologique que promet le propriétaire « du fonds servant » peut consister en des obligations actives de faire quelque chose. Une approche renversée de cet OVNI juridique²³ est-elle inenvisageable ? Ne serait-il pas possible de considérer que le véritable bénéficiaire du contrat est le propriétaire acceptant de grever son bien de charges réelles pour le compte de la collectivité ? Les co-contractants, simple « tiers-garants », nécessairement limités dans le texte car dépositaires de l'intérêt général seraient là, à titre principal, pour attester de l'opposabilité *erga omnes* de ce droit réel ? L'exigence « d'engagements réciproques » met toutefois à mal cette analyse²⁴. *In fine*, l'ORE n'a peut-être pas fini de nous révéler tous ses secrets et pourrait bien, comme le suggère **Vincent BONNET (V. Chapitre 1, La nature de l'obligation réelle environnementale)**, participer au renouvellement de certains concepts du droit des biens²⁵. A moins que ce ne soit la propriété elle-même qui mériterait une nouvelle appréhension dont l'ORE serait l'archétype comme le montre Benjamin TRAVELY : « *coexisterait non une pluralité de droits sur un même bien mais en réalité une pluralité de droits sur une pluralité de biens. Ce qu'il convient de faire coexister ce ne sont pas les droits, mais les biens entre eux* »²⁶.

ORE et statut du fermage – C'est bien cette articulation d'une pluralité de droits ou de biens entre eux qui soulève le plus d'interrogations et la situation la plus symptomatique est celle du propriétaire qui a précédemment conclu un bail rural sur sa parcelle : comment concilier l'exclusivisme l'exclusivisme des utilités agricoles accordées par le statut du fermage au fermier et les nouvelles utilités écologiques concédées par ce même propriétaire éventuellement à un tiers ? L'accord du preneur pour faire naître de l'ORE exigé par le texte est loin d'épuiser toutes les difficultés. Peut-on imaginer que le créancier délègue la mise en œuvre de l'obligation réelle au fermier afin d'éviter des conflits liés à des troubles de jouissance ? (**Chapitre 5. A. LUCAS et H. BOSSE-PLATIERE, Obligation réelle environnementale et statut du fermage : le mariage de la carpe et du lapin ?**).

L'avenir ? De lege lata, de lege ferenda – Manifestement, l'outil reste à parfaire juridiquement. Pêle-mêle : Les idées fleurissent pour améliorer le dispositif.

Le levier fiscal est souvent mobilisé. L'attractivité fiscale demeure dérisoire tant la simple exonération des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière paraît insuffisante pour séduire le plus grand nombre de propriétaires (C. env. art. L.132-3 al. 4). Dans la mesure où l'« ORE compensatoire » viendrait à se répandre et que les propriétaires bénéficieraient à ce titre de paiement pour services écosystémiques, il ne serait pas illogique « *que la contrepartie reçue par le propriétaire du fonds supportant une ORE soit exonéré de toute imposition* »²⁷. Car, comme l'écrit

20. W. DROSS, Droit des biens, LGDJ, Domat, 4ème édit. 2019, n°131. Sur l'analyse V. du même auteur, L'originalité de l'obligation réelle environnementale en droit des biens, Rev. Énergie - Environnement - Infrastructures n° 6, Juin 2017, dossier 16 ;

21. G.J. MARTIN, op. cit. n°36.

22. Bémol : exceptées lorsque les obligations de faire sont vues comme accessoires des obligations d'abstention.

23. G. GIL, L'obligation réelle environnementale, un objet juridique non identifié ?, Ann. Loyers 2017/04, p. 123 et s.

24. H. BOSSE-PLATIERE, La ruée vers l'ORE ?, Rev. Droit rural n° 470, Février 2019, repère 2.

25. V. Chapitre 1. V. BONNET, Maître de conférences à l'Université de Bourgogne, La nature de l'obligation réelle environnementale.

26. Sur le renouvellement des concepts de la propriété, la somme de B. TRAVELY, Le retour des communs, quels impacts pour la propriété privée ?, in *Les biens communs en agriculture*, ss. direct de H. BOSSE-PLATIERE et J-B. MILLARD, éd. Agridéas, à paraître 2020
A. LUCAS et H. BOSSE-PLATIERE, L'obligation réelle environnementale et le statut du fermage : le mariage de la carpe et du lapin

27. Proposition émise par le 114^{ème} Congrès des notaires de France, 4ème commission.



.....
28. V. toutefois J. BABIN
Chapitre 9 qui suggère de réserver
des avantages fiscaux aux « ORE
patrimoniales », celles qui sont
conclues avec les conservatoires des
espaces naturels.

Jean-Pierre GILLES, « *le propriétaire qui touche de l'argent pour maintenir de la biodiversité à travers une ORE ne s'enrichit pas et ne fait pas de plus-value. Alors pourquoi le taxer ?* » (V. Chapitre 8. J-P. GILLES *L'obligation réelle environnementale et la fiscalité* ²⁸).

Elargir l'obligation de compensation écologique éparpillée entre un droit commun (C. env., art. L. 122-1 et s. art. L. 163-1 et s.), des législations spécifiques (Natura 2000, protection des espèces de faune et de flore sauvage, protection des milieux aquatiques et humides,...), à tous projets visant à imperméabiliser un sol alors qu'un terrain, qu'il soit naturel ou agricole, sert à stocker de l'eau, du carbone et à accueillir la biodiversité (V. les catégories de projets concernés visés à C. env., art. R. 122-2) ;

S'interroger sur le statut de l'opérateur de compensation. N'est-il pas étrange que les personnes susceptibles de contracter une ORE avec un propriétaire ne soient pas rigoureusement les mêmes que celles qui peuvent prétendre à devenir opérateur de compensation ? Collectivité publique, établissement public, personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement d'un côté, personne publique ou privée chargée de mettre en œuvre une obligation de compensation pour le compte du maître d'ouvrage de l'autre (C. env., art. L. 163-1, II, al. 2)..., mais peut-on laisser à un opérateur purement privé, sans agrément préalable, le soin de contrôler pour le compte de la collectivité sur une durée qui peut être longue (maximum 99 ans...), l'exécution par le propriétaire ou l'exploitant des obligations réelles environnementales ? *Quid* en cas de cessation d'activité de l'opérateur de compensation ?

Indiquer dans tous les documents d'urbanisme et autre déclaration d'intention d'aliéner adressée à la SAFER, ou à tous autres établissements publics, collectivités, etc... l'existence d'une ORE (V. J. BABIN, Chapitre 9, *prec* et F. PEYTHIEUX, *ORE et urbanisme*).

Etendre la qualité de fiduciaire aux acteurs qui peuvent être créancier de l'ORE et même, avec une certaine audace, mettre en place comme le suggère Benjamin TRAVEY, une fiducie environnementale appropriée (Chapitre 4. B. TRAVELY, *La fiducie au chevet de L'obligation réelle environnementale*).

Et enfin réfléchir *au temps*. Engager ses successeurs sur une si longue durée est de nature à effrayer les juristes qui songent immédiatement aux enjeux liés à la possibilité de sortie du contrat. Citant René CHAR, « *notre héritage n'est précédé d'aucun testament* », François OST nous avertit que « *l'indétermination de la donation préserve la liberté du donataire* » ; « *il est inutile, dès lors, que celui qui le transmet en prédétermine la destination : mais il est nécessaire, en revanche, que celui qui en hérite, en réinvente l'usage à chaque instant* » ²⁹.

Qui mieux que les notaires pour trouver ce subtil équilibre entre liberté et responsabilité ? Les notaires sont naturellement les dépositaires du temps, celui de la conservation des biens dans les familles, pourquoi ne seraient-ils pas également les premiers conservateurs de la terre, « *ce musée sublime* », comme l'écrit Sylvain TESSON.

A vos clics !

29. F. OST, *Le temps du droit*,
Editions Odile JACOB, 1999, p. 341.

