

REGARD COMPARATIF SUR L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE ET LE *CONSERVATION EASEMENT* COMME OUTILS POTENTIELS DE MISE EN COMMUN

Yaëll Emerich et Félix-Antoine Lestage*

RÉSUMÉ

Cet article s'intéresse aux méthodes d'intendance privée de protection environnementale sous un angle comparatif, en les mettant en lien avec le mouvement des communs. Depuis 2016, l'obligation réelle environnementale du droit français permet à un propriétaire immobilier de conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection environnementale afin de mettre à sa charge et à celle des propriétaires subséquents des obligations tant négatives que positives. Cela permet donc à un propriétaire de grever son bien d'une obligation en faveur de la protection de l'environnement. Cet instrument constitue le pendant du *conservation easement* reconnu dans les juridictions de common law depuis une soixantaine d'années. Il s'agit de deux outils juridiques innovants qui permettent la conciliation entre la propriété privée et l'intérêt général. Il

* Yaëll Emerich est professeure à la Faculté de droit de l'Université McGill et titulaire de la Chaire de recherche du Canada en droit des biens transsystémique et communautés durables. Félix-Antoine Lestage est détenteur d'un B.C.L./J.D. de l'Université McGill et d'un L.L.M. en théorie du droit de l'Université de Toronto. Cette recherche a notamment été financée par le Programme des chaires de recherche du Canada. Les auteurs tiennent également à souligner le soutien financier du Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH) qui a aidé à la production de cet article.

© Yaëll Emerich et Félix-Antoine Lestage 2026

Citation: (2026) 71:1 McGill LJ 155 — Référence : (2026) 71:1 RD McGill 155

Cet article est publié en libre accès, distribué selon les termes de la licence Creative Commons CC-BY-ND (<https://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/deed.fr>).

est soutenu dans cet article que, bien qu'il puisse exister certains risques à demeurer dans le paradigme propriétaire en ce qui a trait à la protection de l'environnement, il semble nécessaire de développer des outils prenant ancrage dans le cadre propriétaire actuel, afin d'enclencher un mouvement concret vers le cadre alternatif des communs. Plus précisément, la thèse de cet article est que, sous réserve de certaines conditions liées à la limitation de l'absolutisme et de l'exclusivisme propriétaire, des outils d'intendance privée, tels que l'obligation réelle environnementale du droit français et le *conservation easement* de la common law, peuvent servir à une mise en commun de certaines ressources naturelles, renforçant ainsi le mouvement vers les communs nécessaire dans le cadre de l'Anthropocène. Tel pourrait également être le cas au Québec si un outil similaire était introduit par une réforme législative.

* * *

ABSTRACT

This article uses a comparative lens to examine methods of private environmental stewardship, situating them within the broader commons movement. Since 2016, French law has recognized the *obligation réelle environnementale*—a legal device that allows a landowner to enter into an agreement with a public authority, a public body, or a private legal person acting for the protection of the environment in order to impose both negative and positive obligations on the landowner and on subsequent owners. This mechanism enables a property owner to encumber land with an obligation serving environmental protection. It constitutes the civil law counterpart to the conservation easement, which has been recognized in common law jurisdictions for some sixty years. These are two innovative legal tools that make it possible to reconcile private property with the public interest.

This article argues that, although remaining within a proprietary paradigm may entail certain risks for environmental protection, it nevertheless appears necessary to develop tools that are grounded in the existing property framework in order to initiate a concrete transition toward the alternative framework of the commons. More specifically, the article advances the thesis that, subject to certain conditions aimed at limiting proprietary absolutism and exclusivity, private stewardship instruments

such as the *obligation réelle environnementale* in French law and the conservation easement at common law can facilitate the pooling of certain natural resources, thereby strengthening the shift toward the commons that is required in the Anthropocene. The same could hold true in Quebec were a similar instrument to be introduced through legislative reform.