

Quels effets du contrat ORE pour les propriétaires ?

Le contrat ORE a plusieurs effets sur le propriétaire qui le signe : le premier est de respecter les engagements environnementaux qu'il s'est lui-même fixés.

Il a aussi pour effet de :

- lui fournir la satisfaction et un moyen de protéger l'environnement,
- lui assurer la pérennité des mesures qu'il aura mises en œuvre (tout au long de la durée prévue au sein du contrat),
- lui permettre de contractualiser avec un interlocuteur qui peut l'accompagner dans la mise en œuvre de l'ORE et prend des engagements contractuels vis-à-vis de lui.

Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier concerné par un contrat ORE, il implique de respecter les obligations réelles environnementales définies par contrat, pendant toute la durée de ces ORE (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Pour les propriétaires qui ont conclu un contrat ORE

À souligner que le propriétaire qui a signé ce contrat **reste propriétaire** de son bien.

Il est cependant tenu de **respecter les obligations réelles environnementales** (ORE) qu'il a lui-même souhaité inscrire au contrat ORE, pendant la durée de ces obligations (voir Fiche 4 sur le contenu minimal du contrat).

Ce contrat lui permet de bénéficier :

- ◆ **d'un moyen** de s'engager activement en faveur de la protection de l'environnement, et plus particulièrement en faveur de la biodiversité et de fonctions écologiques ;
- ◆ **de la satisfaction** de pouvoir contribuer à cette protection ;
- ◆ **d'un interlocuteur** privilégié pour l'accompagner dans cette démarche : la seconde partie signataire du contrat ORE, désigné ci-après comme « le cocontractant » (voir Fiche 3) ;
- ◆ **des engagements** pris par cet interlocuteur en contrepartie des obligations auxquelles le propriétaire s'astreint ; ces engagements du cocontractant sont inscrits au contrat ORE et peuvent prendre de multiples formes (voir Fiche 4) ;
- ◆ **de la possibilité de faire perdurer son engagement initial et la protection environnementale qui en découle**, que le propriétaire souhaite instaurer sur son bien immobilier, y compris en cas de changements de propriétaire (voir ci-dessous).

Les implications financières liées à l'enregistrement du contrat ORE au service de la publicité foncière ont été limitées par le législateur, qui dispense le contrat ORE de certaines taxes ou droits (voir Fiche 5). Notamment, pour le propriétaire initiant l'ORE, cet enregistrement sera exonéré de la taxe de publicité foncière.

Par ailleurs, si la commune sur laquelle se trouve le bien immobilier concerné par l'ORE le décide, le propriétaire pourra bénéficier d'une **exonération** de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier

Les obligations réelles environnementales définies au sein du contrat sont **attachées au bien immobilier** lui-même, et non pas à celui qui en est ou était propriétaire au moment de la signature du contrat ORE.

La **transmission du bien** (par vente, héritage, donation...) a donc pour conséquence la **transmission des obligations environnementales**. Les ORE s'imposent aux propriétaires ultérieurs du bien immobilier pendant toute la durée prévue au contrat (article L. 132-3 du code de l'environnement).

L'exposé des motifs de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui créé le dispositif ORE, explique les raisons de cette transmission :

« Le fait que les obligations affectent la propriété elle-même évite les contingences liées au devenir des personnes parties prenantes, et permet d'assurer une réelle pérennité des mesures mises en œuvre qui, sans cela, perdraient une bonne partie de leur pertinence (prévention de l'artificialisation, mise en place de pratiques durables restaurant la qualité des sols, aménagements arborés nécessitant une durée de mise en œuvre...) » .

