

Quelles formes doit respecter le contrat ORE ?

Le contrat ORE est un acte juridique qui fait naître des obligations pour le propriétaire du bien immobilier et son cocontractant (qui se sont librement engagés par contrat), mais aussi pour les propriétaires ultérieurs du bien .

Deux conditions de forme sont donc prévues pour renforcer la sécurité et la pérennité des engagements environnementaux pris, notamment en cas de contestation par les propriétaires ultérieurs du bien. Le contrat ORE doit :

- être établi en forme authentique,
- et être enregistré au service de la publicité foncière (article L. 132-3 du code de l'environnement)

Un contrat à établir en forme authentique

La **forme authentique** du contrat ORE est requise en application de l'article L. 132-3 du code de l'environnement. Cela implique que le contrat doit avoir « *été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises* » (articles 1369 et suivants du code civil).

La forme authentique est requise afin de renforcer le degré de **la preuve de l'existence du contrat ORE**. Ce que l'officier public y constate et y énonce est réputé certain et peut donner lieu à exécution de manière forcée en cas de non-respect des engagements.

Ainsi, un acte établi par un **notaire**, signé par lui et revêtu du sceau qui lui a été confié par l'État est un acte authentique.

À noter qu'en cas d'ORE conclu avec une collectivité publique, la collectivité pourra le cas échéant l'établir par acte authentique administratif. Dans ce cas, il convient de noter que le maire ou le président de la collectivité en question joue alors un rôle de garant (comme le notaire), investissant les agents de la collectivité chargés de la rédaction des actes d'une responsabilité.

Un acte à enregistrer au service de la publicité foncière

Le contrat ORE doit être enregistré au service de la publicité foncière (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Ce service a pour mission de porter à la connaissance de tout usager qui en fait la demande, **les renseignements concernant la situation juridique des immeubles** : identité des propriétaires successifs, prix des différentes ventes, copie des documents de vente immobilière, donation, etc.

Cette procédure obligatoire permet d'établir la **validité** du contrat et d'assurer son **transfert** en cas de mutation du bien immobilier (vente, héritage...). L'inscription au service de publicité foncière garantira l'information des propriétaires successifs et le transfert effectif du contrat ORE au nouveau propriétaire.

Le contrat ORE est **dispensé de l'essentiel des taxes et autres frais** généralement requis par un enregistrement au service la publicité foncière :

- ◆ Il n'est pas passible de droits d'enregistrement prévus à l'article 662 du code général des impôts ;
- ◆ Il ne donne pas non plus lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévue à l'article 663 de ce même code général (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Le contrat ORE étant soumis obligatoirement à la publicité foncière, il est cependant soumis à la contribution de sécurité immobilière (CSI). La CSI est due par toute personne qui requiert cette formalité (article 879 du code général des impôts).

Remarque : il est à noter que les communes **peuvent décider d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétaires ayant conclu une ORE.**