

**Projet d'acte instaurant des Obligations Réelles Environnementales pour la mise en œuvre de mesures compensatoires favorables à un cortège diversifié d'espèces des milieux ouverts à semi-ouverts sur le site de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt**

**Les éléments de ce projet de contrat seront intégrés dans un acte authentique, signé devant notaire et qui fera l'objet d'une publication au service de la publicité foncière.**

**Il est précisé qu'il s'agit d'un projet d'acte, pouvant évoluer après intervention des notaires**

Sont **surlignés en jaune** les éléments à vérifier / compléter par l'une des parties

Sont **surlignés en gris** les éléments à adapter par l'une des parties ou par le notaire

**Entre Propriétaire / CDC Biodiversité,  
Avec intervention de la Société projet**

L'AN 2024,

LE XXX,

À XXX,

Maître XXX, Notaire XXX,

Avec la participation de Maître XXX, notaire à XX, assistant la société dénommée CDC BIODIVERSITE comparante aux présentes,

A RECU le présent acte contenant la CONSTITUTION D'UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE) à la requête de :

1/ Le propriétaire, le **SMAPP – Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt**.

Agissant en tant que débiteur de l'ORE, propriétaire des terrains support des ORE objets du présent acte, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

ci-après dénommé « **le PROPRIETAIRE** » ou « **le DEBITEUR DE L'ORE** »,  
d'une part,

2/ La Société CDC Biodiversité, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 17 475 000 euros, dont le siège social est sis au 141 avenue de Clichy - 75017 PARIS, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro unique 501 639 587.

Représentée par Madame Marianne LOURADOUR, dûment habilitée à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice Générale,

Représentée à l'acte par XXX,

Agissant en tant que CREANCIER DE L'ORE, intervenant aux présentes en qualité d'opérateur de la compensation environnementale conformément à l'article L.163-1, III du code de l'environnement.

Ci-après dénommée, « **CDC Biodiversité** », « le **CREANCIER DE L'ORE** », ou « **L'OPERATEUR DE COMPENSATION** »,  
 d'autre part,

Ci-après, collectivement dénommées les « **Parties** » et individuellement une/la « **Partie** ».

Et avec l'intervention :

3/ La Société **Digital Realty (la société projet)**

Agissant en tant que société débitrice des mesures de compensation écologiques en raison d'atteintes portées à la biodiversité dans le cadre de la réalisation de son projet de construction de datacenters sur la commune de Dugny (93), et dont elle est maître d'ouvrage, veillant à la mise en œuvre desdites mesures conformément à l'article L 163.1 et L 163.5 du Code de l'environnement, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

Ci-après dénommée « la **SOCIETE PROJET** »,  
 d'autre part.

## PRESENCE - REPRESENTATION

- Le Propriétaire est représenté à l'acte par XXX
- La Société dénommée CDC BIODIVERSITE est représenté à l'acte par XXX.
- La Société de projet est représentée à l'acte par XXX

## DELIBERATION

Dans le cadre de communes / collectivités

## PREAMBULE

Afin de faciliter la compréhension des présentes, les parties exposent d'abord ce qui suit :

(A) CDC Biodiversité, filiale de 1er rang de la Caisse des Dépôts, a pour objet d'accompagner les entreprises, les collectivités, les maîtres d'ouvrage, les pouvoirs publics, dans leurs actions, volontaires ou réglementaires, en faveur de la biodiversité remarquable comme ordinaire. Comme

société de services, CDC Biodiversité inscrit son action dans une double logique contractuelle de résultats écologiques et économiques, en apportant notamment l'assurance d'un suivi de longue durée et la stabilité d'un tiers de confiance. Pour la réalisation des programmes de suivis, elle fait intervenir des acteurs de terrain et les spécialistes les plus qualifiés dont elle soutient les actions par des partenariats de long terme.

(B) Dans le cadre de la réalisation de son projet de construction d'un Datacenter sur la commune de Dugny (93) (ci-après le « **PROJET** ») et de la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser, la société Digital Realty (ci-après la « **SOCIETE PROJET** ») est redevable d'une obligation de compensation des habitats d'espèces détruits sur le site impacté. Afin de répondre à ses obligations, la SOCIETE PROJET a souhaité s'adjoindre les services d'un opérateur-expert unique, qui ait la capacité de sécuriser les surfaces de compensation nécessaires à son projet et de l'accompagner dans la mise en œuvre et le suivi des mesures de compensation du Projet (les « **MESURES** »), sur une durée de 30 ans.

Il est ici précisé que les prestations confiées au CREANCIER DE L'ORE par la SOCIETE PROJET font l'objet d'un contrat séparé.

(C) Les parcelles visées par le présent contrat et faisant l'objet des mesures de compensation est la propriété du DEBITEUR DE L'ORE. Conscient(es) et soucieux(/se) de l'intérêt écologique potentiel de son patrimoine naturel, le PROPRIETAIRE souhaite contribuer à agir pour la valorisation et la préservation de la biodiversité sur lesdits terrains.

(D) Un arrêté préfectoral (« **L'ARRETE PREFECTORAL** ») portant prescriptions spécifiques à la dérogation aux interdictions de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces protégés n° XXX a été pris en date du XXX. Cet ARRETE PREFECTORAL est annexé aux présentes. Il précise que le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures de compensation conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le XXX et complété le XXX. Il présente le programme des mesures de compensation. La signature du présent acte s'inscrit dans les prescriptions de cet ARRETE PREFECTORAL.

(E) Le programme de mesures de compensation fait l'objet d'un plan de gestion (le « **PLAN DE GESTION** »), commandé par la SOCIETE PROJET, soumis aux services de l'Etat et conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral susvisé du XXX ainsi déclaré.

(F) Il est ci-après littéralement relaté les dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement issu de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages numéro 2016-1087 du 8 août 2016.

*« 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.*

*Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.*

*La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.*

*Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.*

*Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques. »*

**(G)** Le CREANCIER DE L'ORE déclare rentrer dans le champ d'application des dispositions légales susvisées, ayant le statut de personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

**En conséquence, en vertu du nouvel article L.132-3 du Code de l'environnement issu de la loi pour la reconquête de la biodiversité numéro 2016-1087 du 8 août 2016, le PROPRIETAIRE, DEBITEUR DE L'ORE constitue une ORE conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.**

**Cette obligation, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées et sur les biens dont la désignation suit, est consentie au CREANCIER DE L'ORE qui accepte.**

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE DECIDE CE QUI SUIIT :

## ARTICLE 1 : OBJET DE L'ORE

Le présent acte, comprenant ses annexes (ci-après désigné, l'« **ORE** »), définit les conditions dans lesquelles le Propriétaire accompagnera le Projet au titre des mesures de compensation sur les Surfaces précisées à l'article 3, dont il est propriétaire, et les responsabilités associées de chacune des Parties.

Conformément à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, l'ORE a pour objet de faire naître à la charge du Propriétaire actuel et des propriétaires ultérieurs des Surfaces, des obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion d'habitats et des espèces associées pour la compensation de ceux impactées par le Projet, en application du plan de gestion validé par les services de l'Etat.

L'ORE précise le périmètre, la nature, la durée et les conditions de mise en œuvre de ces Actions ainsi que les obligations des Parties.

## ARTICLE 2 : LE PROJET

La société Digital Dugny a été autorisé, en application des articles L. 110-1, L. 163-1, L. 165-3, L. 171-8, L. 411-1, L. 411-2, L. 415-3 et R. 411-1 à R. 411-14 du Code de l'Environnement, sous réserve des prescriptions spécifiques mentionnées dans l'arrêté préfectoral n° XXX, à réaliser l'aménagement et la mise en exploitation d'un Datacenter sur la commune de Dugny, en Seine-Saint-Denis (93). Le projet d'aménagement occupe une surface d'environ 9,4 ha. Les espaces naturels impactés par les travaux représentent environ 7,06 ha sur l'emprise du projet.

Les impacts résiduels du projet après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction concernent :

- 6,28 ha d'habitats favorables aux oiseaux de milieux semi-ouverts : Tarier pâtre, Linotte mélodieuse et Hypolaïs polyglotte ;
- 7,06 ha d'habitats favorables à l'alimentation, à l'hivernage et/ou au repos pour 15 espèces protégées (Accenteur mouchet, Bergeronnette grise, Bruant des roseaux, Buse variable, Faucon crécerelle, Pouillot véloce, Hirondelle de fenêtre, Chouette hulotte, Martinet noir, Bergeronnette printanière, Cisticole des joncs, Pipit farlouse, Serin cini, Rougegorge familier, Mésange charbonnière) ;

- 0,27 ha de zones propices au refuge et 6,64 ha de zones propices à l'alimentation du Hérisson d'Europe ;
- 7,06 ha d'habitat de chasse de la Pipistrelle commune ;
- 6,64 ha d'habitat du Grillon d'Italie, Conocéphale gracieux, Mante religieuse.

Certaines espèces, non protégées mais impactées, ne nécessitent pas de compensation écologique. Elles bénéficieront toutefois de la compensation écologique car les habitats restaurés ou créés leur seront propices.

Le Propriétaire et CDC Biodiversité conviennent de réaliser, dans les conditions définies ci-après, diverses actions d'aménagement et de gestion (les « **Actions** ») entrant dans le cadre des Mesures visant à compenser les impacts sur les habitats d'espèces citées précédemment, sur le Site de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt appartenant au Propriétaire.

### ARTICLE 3 : DESIGNATION DES BIENS

Les terrains objets de la présente ORE (ci-après dénommés les « **SURFACES** ») se composent de diverses parcelles figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Sur la commune de Méry-sur-Oise (code INSEE = 95394) et de Frépillon (code INSEE = 95256) :

Commune	Section	Parcelle	Surface cadastrale (m²)	Surface objet de la compensation (m²)	Nature	Zonage PLU	EBC
Frépillon	B	660	13437	7130	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	662	18289	13694	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	664	7098	6974	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	665	366	180	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	666	368	281	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	667	378	325	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	668	388	379	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	670	5536	5168	Milieu ouvert	Nf	Non
Frépillon	B	671	139175	15885	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	F	007	2345	2364	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	F	008	576	576	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	F	009	35679	11724	Milieu semi-ouvert	Nf	Oui
Méry-sur-Oise	F	010	3548	569	Milieu ouvert	Nf	Oui
Méry-sur-Oise	F	011	11488	10791	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	F	456	683	623	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	F	457	66335	53536	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	F	458	29978	17628	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	38	1671	53	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	39	6045	4792	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	40	6284	974	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	41	12001	4168	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	42	56188	41423	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	43	2010	2010	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	102	328	102	Milieu ouvert	Nf	Non
Méry-sur-Oise	D	123	154400	13276	Milieu ouvert	Nf	Non

La localisation du Périmètre d'Action est précisée en Annexe XX.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le Propriétaire déclare être titulaire de la propriété régulière, incommutable, pleine et entière du Périmètre d'Action, objet du Contrat. À cette fin, il s'engage à transmettre dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les deux mois suivant la signature du Contrat, à CDC Biodiversité, les attestations de propriété justifiant sa capacité à consentir les droits et réaliser les Mesures.

Le Propriétaire atteste qu'aucun droit de quelque nature que ce soit susceptible de remettre en cause les objectifs du Contrat n'a été consenti à un tiers sur le Périmètre d'Action / qu'aucun droit autre que ceux listés à l'Annexe XXX (convention de location, prêt, occupation, mise à disposition, etc.) n'a été consenti à un tiers, qui serait susceptible d'empêcher ou de gêner la mise en œuvre des Actions par l'une ou l'autre des Parties ou de nuire à l'exécution de l'ORE. Il atteste également qu'aucune limitation administrative au droit de propriété qui aurait les mêmes effets restrictifs n'affecte les Surfaces.

### **EFFET RELATIF ORIGINE DE PROPRIETE**

Acquisition suivant acte reçu par Maître XXX

### **ARTICLE 4 : JOUISSANCE DU BIEN GREVE DE L'ORE**

Le DEBITEUR DE L'ORE déclare que les Surfaces objets des présentes sont libres de toute location, occupation ou tout autre droit d'usage ou de jouissance.

Le DEBITEUR DE L'ORE autorise la SOCIETE PROJET et toutes les personnes agissant pour son nom et pour son compte, et le CREANCIER DE L'ORE au titre de sa mission, à pénétrer sur les Surfaces dans le but de réaliser les Mesures.

Il est toutefois convenu entre les parties que le DEBITEUR DE L'ORE conservera la jouissance des parcelles supports des ORE pendant toute la durée du présent contrat à condition que cette jouissance soit compatible avec celui-ci et avec la mise en œuvre par le CREANCIER DE L'ORE des mesures de compensation.

En conséquence, sauf pour les besoins de la mise en œuvre par le CREANCIER DE L'ORE ou par ses mandataires (notamment tout sous-traitant) des actions mises à sa charge par contrat séparé, le DEBITEUR DE L'ORE conserve la jouissance intégrale et exclusive du bien objet des présentes situé dans les Surfaces.

Pendant toute la durée de l'ORE, le DEBITEUR DE L'ORE s'interdit toute location, autorisation d'occupation, même temporaire, et, en tout état de cause, toute autre nouvelle obligation emportant « droit réel » sur ces terrains au profit de tiers et/ou susceptibles de grever lesdites parcelles de restrictions aux interventions du CREANCIER DE L'ORE pendant toute la durée du présent contrat ORE.

A cet effet, le DEBITEUR DE L'ORE déclare que les surfaces objets des présentes ne sont pas soumises au statut du fermage et du métayage, conformément aux articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code rural.

De plus, le DEBITEUR DE L'ORE demeure gardien exclusif des Surfaces et demeurera personnellement tenue au paiement de toutes taxes, impôts ou redevances afférents auxdites Surfaces (notamment la taxe foncière).

En outre, le DEBITEUR DE L'ORE s'engage à ce que les Surfaces soient gérées raisonnablement dans le respect du programme de travaux intégré au Plan de gestion.



Si les Surfaces font l'objet d'un bail de chasse, le Propriétaire s'engage à informer le locataire de chasse des engagements pris par lui auprès de CDC Biodiversité au titre du présent contrat. Le Propriétaire fera ses meilleurs efforts auprès du locataire de chasse pour que la chasse ne soit pratiquée dans le Périmètre d'Action que dans la stricte conformité des objectifs du Plan de Gestion.

Le Propriétaire fera ses meilleurs efforts auprès du locataire de chasse pour que la chasse et le piégeage ne soient pratiqués dans les Surfaces que dans la stricte conformité des prescriptions inscrites à l'Annexe XXX.

Il est précisé qu'en cas de contradiction entre les prescriptions définies à l'Annexe XXX et les stipulations des Programmes d'Actions et/ou du Plan de Gestion, lesdites stipulations des Programmes d'Actions et/ou du Plan de Gestion prévaudront.

Les droits de jouissance et d'usage existants au sein des Surfaces au moment de la signature du présent contrat sont listés en Annexe XXX.

## ARTICLE 5 : CONSISTANCE DE L'ORE • REVISION

### Consistance de l'ORE

L'ORE a pour finalité une compensation écologique au titre des mesures prescrites par les autorisations administratives et prévues au sein du Plan de gestion, réalisé et mis en œuvre par le CREANCIER DE L'ORE sur toute la durée du présent contrat, conformément aux obligations de moyens que la SOCIETE PROJET s'est engagée à assumer.

Le DEBITEUR DE L'ORE autorise sans restriction la réalisation sur ses BIENS objets des présentes de l'ensemble des mesures contenues dans le Plan de gestion, dont une première version demeure annexée aux présentes après mention, destinés à restaurer, maintenir, conserver, ou gérer les éléments de la biodiversité ou plus largement les fonctionnalités écologiques qui y sont liées, et s'engage à les respecter pendant toute la durée du présent contrat ORE.

Les actions entreprises dans le cadre de l'ORE devront obligatoirement converger avec les objectifs de ce Plan de gestion.

Un bilan intermédiaire et une mise à jour du Plan de gestion seront réalisés en AAAA puis tous les 5 ans jusqu'à la fin de la durée de l'ORE.

Chaque partie reconnaît être pleinement informée des objectifs écologiques poursuivis, des actions envisagées sur les Surfaces et de leurs implications.

### Gestion et suivi des Surfaces :

Seules et toutes les actions décrites ci-après et dans le Plan de gestion pourront et devront être mises en œuvre sur les Surfaces.

### Situation exceptionnelle

En cas de situation exceptionnelle, présentant un risque pour la sécurité des personnes et/ou un risque sanitaire pour les parcelles environnantes, ou en cas de nécessité de respecter une réglementation s'imposant à lui, le DEBITEUR DE L'ORE peut réaliser, à ses frais exclusifs, des travaux non prévus dans le programme des travaux, dans la stricte mesure où ces travaux présentent un caractère impératif et sont nécessaires pour supprimer ou limiter ces risques.

Dans tous les cas, il en informe le CREANCIER DE L'ORE dans la mesure du possible 15 jours avant leur réalisation et, en concertation avec le CREANCIER DE L'ORE, il établit des modes d'intervention respectant les termes de l'ORE. En cas de péril imminent, le débiteur de l'ORE informe le CREANCIER DE L'ORE dès connaissance de la nécessité de réaliser des travaux et peut engager immédiatement les travaux de mise en sécurité.

Le coût de ces travaux sera intégralement pris en charge par le Propriétaire, sans modification de l'indemnité prévue à l'Article 7.1.

### **Révision de l'ORE**

Les Mesures pourront être modifiées, notamment, selon les demandes des administrations dans le cadre du contrôle de l'exécution desdites mesures. Dans ce cas, le CREANCIER DE L'ORE en informera le DEBITEUR DE L'ORE et lui proposera, en les justifiant, les modifications qu'il souhaite apporter. Avec l'accord du DEBITEUR DE L'ORE, une mise à jour sera réalisée chaque fois que nécessaire et formalisée par un avenant à l'ORE.

Il est ici précisé que les Mesures pourront être révisées et redéfinies par le CREANCIER DE L'ORE en accord avec la SOCIETE PROJET et avec le Propriétaire DEBITEUR DE L'ORE, à condition de respecter les limites des Surfaces, de maintenir l'objectif d'une compensation environnementale.

Si aucun accord n'est trouvé pour maintenir les objectifs de compensation écologique, le Contrat d'ORE prendra fin sans indemnité de part et d'autre, selon les modalités citées à l'article XX.

### **ARTICLE 6 : REALISATION DES MESURES DE COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE - OBLIGATIONS DES PARTIES**

Compte-tenu de ce qui précède, le DEBITEUR DE L'ORE autorise le CREANCIER DE L'ORE, en tant qu'opérateur de compensation de la SOCIETE PROJET, elle-même maître d'ouvrage des Mesures, à mettre en œuvre sous sa pleine et entière responsabilité lesdites Mesures.

A cet effet, la SOCIETE PROJET a confié par contrat séparé la mission au CREANCIER DE L'ORE qui dispose des compétences techniques requises afin d'assister la SOCIETE PROJET dans son rôle de maître d'ouvrage des mesures de compensation environnementale susvisées.

Le DEBITEUR DE L'ORE reconnaît expressément la légitimité d'intervention du CREANCIER DE L'ORE pour mettre en œuvre les mesures de compensation écologiques sur lesdites parcelles ci-dessus visées et cadastrées lui appartenant.

Le CREANCIER DE L'ORE s'engage à exécuter les Mesures sous réserve des moyens financiers alloués par la SOCIETE PROJET aux fins d'exécution de ses obligations précisés par contrat séparé.

### **PRESENTATION DES ACTIONS**

Sur la base d'un bilan écologique, un plan de gestion a été élaboré en novembre 2024 par CDC Biodiversité. Ce document précise les objectifs de préservation, de gestion et de valorisation du site à atteindre, ainsi que les modalités des opérations de suivi et de gestion à mettre en œuvre pour maintenir et développer l'intérêt biologique et écologique du site (Annexe XXX).

L'arrêté préfectoral de dérogation à la destruction, altération d'habitats d'espèces protégées et de destruction d'individus d'espèces protégées, a été publié le XXX. Ils sont annexés à l'ORE (Annexe XXX).



Les actions entreprises dans le cadre du présent Contrat devront obligatoirement converger avec les objectifs de ce Plan de gestion.

Un ensemble de travaux sera réalisé dans les premières années suivant le commencement du Plan de gestion et d'autres interviendront ponctuellement pendant toute la durée des engagements.

Les travaux initiaux de restauration écologique consistent à :

- Exporter des déchets avant le démarrage des travaux ;
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes ;
- Ouvrir les milieux par coupes et débroussaillage sélectif ;
- Conserver des arbres et patchs arbustifs d'intérêt faunistique ;
- Planter des bosquets en milieux prairial ;
- Créer et restaurer des lisières ;
- Créer des haies arborées ;
- Restaurer des prairies diversifiées ;
- Mettre en défens de la fruticée ;
- Installer des micro-habitats pour la petite faune ;
- Mettre en place des actions de restauration du sol.

3 mesures d'accompagnement seront également mises en place :

- Préservation des zones humides ;
- Mise en place de la mesure de restauration du sol sur les zones polluées à risque inacceptable ;
- Mise en place de panneaux pédagogiques et d'informations.

Les travaux de gestion sont les suivants :

- Gestion des espèces exotiques envahissantes ;
- Gestion des lisières, des haies, des bosquets plantés en milieu prairial et de la fruticée ;
- Gestion des milieux prairiaux ;
- Gestion des micro-habitats ;
- Gestion des panneaux pédagogiques et d'informations ;
- Gestion des actions de restauration du sol (incluant les zones à risque inacceptable).

Chaque Partie reconnaît être pleinement informée des objectifs écologiques poursuivis, des Actions envisagées sur les Surfaces et de leurs implications.

### **Obligations du PROPRIETAIRE-DEBITEUR DE L'ORE**

a) Obligations en termes de gestion et de pérennité de l'action

Le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE s'engage, au titre des présentes, à

- o Mettre à disposition de CDC Biodiversité les Surfaces pour la réalisation des Mesures décrites dans le Plan de gestion et à maintenir leur vocation écologique jusqu'en XXX, à minima;
- o Ne mener aucune action et à ne consentir aucun droit à des tiers, de quelque nature que ce soit, qui irait à l'encontre des objectifs du projet ou susceptible de contrarier sa réalisation, sauf obligation légale contraire. fi tâche dans ce cas de prendre toute disposition pour en limiter les effets ;
- o Assurer la surveillance des terrains objet du Contrat et à signaler dans les meilleurs délais au CREANCIER DE L'ORE tout risque ou dommage affectant la vocation écologique des Surfaces ;

- o Ne conclure aucune convention d'occupation ou portant sur la jouissance par un tiers qui remette en cause le respect des termes du présent Contrat ;
- o Ne conclure aucune convention d'occupation ou portant sur la jouissance par un tiers, autre que celles comprises à l'Annexe XXX, à quelque titre que ce soit, sans l'accord préalable et écrit du CREANCIER DE L'ORE qui ne pourra refuser que pour juste motif ;
- o Faciliter l'accès au Bien susvisé aux représentants et personnels du CREANCIER DE L'ORE, de la SOCIETE DE PROJET, des partenaires du Projet, des services de l'Etat ou toute personne mandatée par le CREANCIER DE L'ORE et sous sa responsabilité.
- o Prendre toutes les dispositions nécessaires pour faire respecter les termes du présent contrat auprès de ses sous-traitants et ayants-droits ;
- o Mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires ou utiles à la réalisation des Actions à sa charge, dans les conditions prévues aux présentes (en ce compris les Annexes) et dans le Plan de Gestion ;
- o N'engager en exécution du présent contrat ou de ses suites (et notamment du Plan de Gestion) aucuns travaux relevant de la responsabilité technique et financière de CDC Biodiversité, dont le devis n'aurait été préalablement soumis par le Propriétaire à CDC Biodiversité et expressément accepté par cette dernière ;
- o Prendre toutes les dispositions nécessaires pour faire respecter les termes de l'ORE auprès de ses sous-traitants et ayants-droits ;
- o Autoriser le personnel de CDC Biodiversité, ainsi que toute personne mandatée par ses soins (notamment tout sous-traitant), à réaliser dans le Périmètre d'Action ou ses abords immédiats toute action (inventaires, expertises, contrôles, ...) nécessaire à la mise en œuvre des Actions ; CDC Biodiversité s'engageant, sauf cas d'urgence ou de force majeure, à informer le Propriétaire de toute visite à cet effet au moins une (1) semaine à l'avance ;
- o Présenter chaque année au CREANCIER DE L'ORE :
  - o le bilan des interventions réalisées lors de l'année en cours, au sein du Périmètre d'Action ;
  - o le programme des interventions à sa charge prévues pour l'année suivante, nécessaires et/ou utiles à la bonne réalisation du Plan de Gestion, avec le chiffrage, pour accord écrit sur la prise en charge par CDC Biodiversité des surcoûts éventuels de mise en œuvre.
- o Être assuré vis-à-vis de tout accident et de tout dommage qui pourrait être commis sur les terrains par son personnel ou celui de ses sous-traitants, dans le cadre de la mise en œuvre des Actions mises à sa charge au titre des présentes.

## PRESENTATION DES ACTIONS A SA CHARGE

- Financer lui-même les travaux compatibles avec les objectifs écologiques du Plan de gestion mais ne contribuant pas à l'atteinte desdits objectifs écologiques. Ces travaux non mentionnés dans le Plan de gestion comprennent notamment les opérations relatives à l'accueil du public (cheminements tondus, coupes de sécurité, ...). Ces travaux et leurs modalités de réalisation devront obtenir l'agrément du CREANCIER DE L'ORE avant leur réalisation.
- Prendre en charge la collecte et le traitement des déchets présents sur les Surfaces, autres que ceux produits dans le cadre de l'application du Plan de gestion par CDC Biodiversité ou par les sous-traitants mandatés par ses soins. Le délai de traitement de ces déchets pourra être variable en fonction des volumes concernés et des contraintes du DEBITEUR DE L'ORE. Néanmoins, la présence desdits déchets ne devra pas aller à l'encontre des objectifs écologiques.

b) Obligations en termes d'information

Le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE s'engage, au titre des présentes, à :

- o Informer par écrit les propriétaires ultérieurs de tout ou partie du bien objet des présentes, de l'existence d'obligations réelles environnementales, qui seront transférées à ce dernier en cas de transfert de propriété sous quelque forme que ce soit.
- o Informer la SOCIETE DE PROJET et le CREANCIER DE L'ORE de toute limitation au droit de propriété (servitudes d'utilité publique ...) qui viendrait à être constituée postérieurement à la signature du contrat, quels qu'en soient les effets, comme de toute limitation civile légale (servitude de passage en cas d'enclave ... ) ;
- o Transmettre au CREANCIER DE L'ORE des informations sincères sur le respect du Plan de gestion
- o En cas de situation exceptionnelle telle que définie dans l'Article 5, informer le CREANCIER DE L'ORE de la nécessité pour le DEBITEUR DE L'ORE de réaliser des travaux non prévus dans le programme des travaux, 15 jours avant la réalisation de ces travaux, ou bien, en cas de péril imminent, dès connaissance de la nécessité de réaliser ces travaux. Dans le cas où le DEBITEUR DE L'ORE est responsable de la mise en œuvre de ces travaux, établir en concertation avec le CREANCIER DE L'ORE des modes d'intervention respectant les termes de l'ORE.

c) Obligation de communication :

Le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE s'engage, au titre des présentes, à

- o Ne pas s'opposer à l'organisation de visites du site qui pourraient être à l'initiative du CREANCIER DE L'ORE, par exemple à destination de partenaires ou des services de l'Etat. CDC Biodiversité s'engageant, sauf cas d'urgence ou de force majeure, à informer le Propriétaire de toute visite au moins une (1) semaine à l'avance ;
- o Mentionner l'action de CDC Biodiversité lors de toute action de communication relative aux interventions réalisées sur les Surfaces au titre de la mise en œuvre du Plan de gestion ;
- o Permettre l'installation de panneaux d'information et de communication sur les parcelles conventionnées. Les panneaux d'information et de communication respecteront la chartre graphique du DEBITEUR DE L'ORE.

Droits d'utilisation des photographies :

CREANCIER DE L'ORE ou ses partenaires et prestataires ont été et seront amenés à prendre des photographies au sein du Périmètre d'Action faisant l'objet du Contrat ou de son/ses éventuel(s) avenant(s) (avant / après chantiers ; espèces ; état des milieux ; etc.).

Le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE donne son accord au CREANCIER DE L'ORE pour l'utilisation de ces images, sans limite de temps et sans exiger le versement de quelconques droits en contrepartie.

## **Obligations du CREANCIER DE L'ORE**

### **Au profit du PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE**

LE CREANCIER DE L'ORE s'engage, au titre des présentes, à :

- o Mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires ou utiles à la réalisation des actions à sa charge, dans les conditions prévues aux présentes et dans le Plan de gestion ;
- o Être assurée vis-à-vis de tout accident et de tout dommage qui pourrait être commis sur les terrains par les personnels intervenant pour son compte ou par ses sous-traitants dans le cadre de la mise en œuvre des actions mises à sa charge ; LE CREANCIER DE L'ORE déclare avoir souscrit une assurance à ce titre qui demeure annexée aux présentes ;
- o Présenter chaque année au PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE le programme des interventions à la charge du CREANCIER DE L'ORE, prévues pour l'année suivante sur le Bien susvisé, nécessaires et/ou utiles à la bonne réalisation du Plan de gestion ;
- o Tenir les entreprises intervenant sur les SURFACES pour son compte à la fermeture systématique des barrières afin de prévenir les accès indésirables et garantir la tranquillité des SURFACES ;
- o Informer le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE des résultats des inventaires et analyses diverses réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des actions. Ces études, inventaires et analyses demeureront la propriété exclusive du CREANCIER DE L'ORE et/ou de ses prestataires; toutefois, le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE pourra en avoir un libre usage personnel (sans faculté de les communiquer à quiconque sans accord préalable et écrit du CREANCIER DE L'ORE), dans le cadre de la réalisation des actions mises à sa charge au titre des présentes ;
- o Informer le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE de toute action de communication réalisée par LE CREANCIER DE L'ORE concernant la mise en œuvre du Plan de Gestion ;
- o Apporter toute information nécessaire au PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE pour la réalisation de ses engagements au titre des présentes et qui serait raisonnablement demandée par lui.

### **Au profit de LA SOCIETE PROJET**

Pour mémoire, LE CREANCIER DE L'ORE s'est notamment engagé, par contrat séparé, à :

- o Mettre en œuvre toutes actions et/ou travaux ainsi que leur suivi conformément au Plan de gestion validé par les autorités compétentes, jusqu'au XXX, en conformité avec les obligations légales et réglementaires fixés dans l'Arrêté Préfectoral incombant à la SOCIETE PROJET;
- o Etablir un reporting à la SOCIETE PROJET selon les modalités indiquées dans les Plans de gestion
- o Ne pas faire bénéficier un tiers de mesures compensatoires similaires sur le Bien, support des obligations de compensation du présent Contrat ;

## **Obligations de LA SOCIETE PROJET**

Pour mémoire, La SOCIETE PROJET s'est notamment engagée par contrat séparé à :

- o Laisser le CREANCIER DE L'ORE juge des moyens à mobiliser pour l'atteinte des objectifs définis par l'arrêté Préfectoral;
- o Rémunérer les missions du CREANCIER DE L'ORE;

o Informer les autorités administratives et les personnes concernées de l'existence du présent contrat et à fournir au CREANCIER DE L'ORE toute information utile en sa possession pour la mise en œuvre de sa mission ;

## ARTICLE 7 : DUREE DE L'ORE

L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE est constituée par le DEBITEUR DE L'ORE au profit du CREANCIER DE L'ORE à compter de ce jour et jusqu'au XXX.

## ARTICLE 8 : OPPOSABILITE DE L'ORE AUX PROPRIETAIRES OU AYANTS-DROITS SUCCESSIFS

L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE présentement constituée étant conclue intuitu rei conformément au nouvel article L.132-3 du Code de l'environnement, cette charge foncière se transmet automatiquement aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers ou ayants-droits successifs, lesquels devront s'obliger à imposer le respect de cette obligation réelle environnementale dans les actes qu'ils pourront être amenés à conclure sur les Surfaces.

## ARTICLE 9 : CONTREPARTIE DE L'ORE

### PRESERVATION DES SURFACES

En contrepartie de l'engagement des Surfaces dans le programme de compensation écologique mis en œuvre par CDC Biodiversité et de l'octroi à CDC Biodiversité d'un droit d'accès auxdites Surfaces, CDC Biodiversité – le CREANCIER DE L'ORE prendra en charge et réalisera les travaux de restauration et de gestion décrits au Plan de gestion, répondant aux objectifs écologiques de la compensation du Projet.

### DEFINITION DES CONTREPARTIES

La mobilisation des Surfaces au titre du programme de compensation et l'octroi à CDC Biodiversité d'un droit d'accès auxdites Parcelles, et, plus généralement, l'ensemble des missions confiées au Propriétaire au titre du présent contrat, se feront à titre gratuit.

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant la prise en charge des travaux de restauration et de gestion sur 30 ans des SURFACES au profit du DEBITEUR DE L'ORE.

## ARTICLE 10 : INTERVENTION DE LA SOCIETE PROJET

La SOCIETE PROJET intervient aux présentes afin de rappeler avoir confié au CREANCIER DE L'ORE par contrat séparé la réalisation par le CREANCIER DE L'ORE de l'ensemble des mesures de compensation environnementale décrites dans le Plan de gestion susvisé.

## ARTICLE 11 : FORCE MAJEURE

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.



Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

Aucune des Parties ne sera tenue pour responsable vis à vis de l'autre Partie de la non-exécution ou des retards dans l'exécution d'une de ses obligations au titre du Contrat qui seraient dus à un cas de force majeure, au sens de l'article 1218 du Code Civil. En cas de force majeure, chaque Partie renonce à réclamer tous dommages et intérêts à l'autre Partie. Le cas de force majeure ne s'applique pas aux événements couverts par les assurances, mentionnés ci-avant / ci-après.

Chaque Partie devra notifier immédiatement à l'autre Partie l'existence du cas de force majeure, son évaluation au mieux de la nature et de la durée du cas de force majeure et les mesures qu'elle prend ou prévoit de prendre pour remédier à cette situation ou en réduire les conséquences.

Pendant toute la durée du cas de force majeure, la Partie concernée fera tout ce qui est raisonnablement en son pouvoir pour rétablir la situation ou en réduire les effets.

Le cas de force majeure suspend les obligations de la Partie concernée pendant le temps où jouera la force majeure. Les obligations contractuelles reprennent dès que la force majeure cesse.

Si l'exécution du Contrat est substantiellement empêchée ou retardée pendant une période consécutive excédant quinze (15) jours par suite d'un événement de force majeure, les Parties tentent de mettre en place une solution mutuellement satisfaisante.

A défaut de trouver une telle solution dans un délai de soixante (60) jours à compter de la survenance de l'événement de force majeure, l'une ou l'autre des Parties peut résoudre ou résilier le Contrat de plein droit et sans formalité judiciaire, selon les formalités prévues ci-après.

## ARTICLE 12 : CHANGEMENT DES CONDITIONS DU CONTRAT - RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion de l'ORE, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution de l'ORE excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

En cas de modification fondamentale des circonstances imposant à l'une des Parties une charge inéquitable découlant de l'ORE, les Parties se consulteront aux fins de convenir des ajustements équitables nécessaires à apporter.

De même, les Parties s'engagent à réexaminer de bonne foi les termes et conditions de l'ORE, dans le cas où l'une des Parties tirerait d'un événement imprévisible et étranger aux Parties des avantages hors de proportions avec ses obligations au titre des présentes.

A défaut d'accord des Parties en pareilles hypothèses, chaque Partie pourra décider de résilier le contrat, sans indemnité de part ou d'autre, selon les modalités prévues à l'article XX.



Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant de solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

## **ARTICLE 13 : RESILIATION**

### **1 ° Résiliation en cas d'arrêt du Plan de gestion à la demande de l'ADMINISTRATION**

Le présent acte, portant constitution d'obligations réelles environnementales en lien direct avec les prescriptions de mesures de compensation écologiques dont la SOCIETE PROJET est débitrice, pourra être juridiquement résilié par le CREANCIER DE L'ORE en cas d'arrêt du Plan de gestion avant son échéance à la demande de l'ADMINISTRATION, pour un motif autre qu'une faute de l'une des Parties aux présentes, sans qu'aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne soit due à l'autre partie.

La SOCIETE PROJET devra dans ce cas faire son affaire personnelle de l'ensemble des conséquences de cette résiliation vis-à-vis des autorités administratives ayant délivré en amont les autorisations nécessaires au projet de la SOCIETE DE PROJET.

Pour être valable, la faculté pour **la SOCIETE PROJET ou le CREANCIER DE L'ORE** de résilier l'ORE devra être exercée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **2° Résiliation en cas de rupture du contrat liant le CREANCIER DE L'ORE et la SOCIETE PROJET**

Le présent acte, portant constitution d'obligations réelles environnementales en lien direct avec les prescriptions de mesures de compensation écologiques dont la SOCIETE PROJET est débitrice, pourra être résilié par le CREANCIER DE L'ORE en cas de résiliation du contrat séparé le liant avec la SOCIETE PROJET, et sans que la SOCIETE PROJET ne se substitue au CREANCIER DE L'ORE pour l'exécution des présentes. Le présent contrat sera résilié sans indemnité de part et d'autre.

Le CREANCIER DE L'ORE informera le DEBITEUR DE L'ORE de sa volonté de résilier l'ORE par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **3 ° Résiliation pour manquement ou défaut d'exécution**

Le présent acte pourra être résilié par l'une des parties si une autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site ou n'exécute pas l'ensemble de ses obligations décrites aux présentes conformément aux dispositions des articles 1224 et suivants du code civil. Toute résiliation devra préalablement être motivée et de bonne foi.

Etant entendu entre les parties que toute résiliation du contrat ne fera pas obstacle à la possibilité pour la partie lésée d'exercer une action en dommages et intérêts pour l'indemniser du préjudice subi.

Pour être valable, la faculté pour les parties de résilier le contrat devra être exercée dans les conditions définies ci-après.

En cas de manquement ou défaut d'exécution du CREANCIER DE L'ORE, de sa mission, la SOCIETE PROJET devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme pour la mise en œuvre des mesures de compensation. Cette résiliation sera effectuée sans indemnité du PROPRIETAIRE-DEBITEUR DE L'ORE.

En cas de manquement ou défaut d'exécution du PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE à ses obligations dans les conditions prévues au présent contrat, le CREANCIER DE L'ORE et/ou la SOCIETE DE PROJET pourra, après une mise en demeure restée sans effet après un délai de 30 jours notifié par courrier recommandé avec avis de réception, résilier le contrat.

Dans ce cas, le PROPRIETAIRE-DEBITEUR DE L'ORE verse **à la SOCIETE PROJET / au CREANCIER DE L'ORE** :

- Un prorata de l'indemnité ci-dessus visée, calculé en tenant compte de la date de résiliation et du temps couru

- Une indemnité calculée dans la limite des sommes versées par la SOCIETE PROJET / le CREANCIER de l'ORE au PROPRIETAIRE – DEBITEUR DE L'ORE

### **3) Résiliation pour force majeure**

En cas de survenance d'un cas de force majeure, caractérisée au sens de l'article 1218 du code civil et dûment justifié à ce titre par l'incapacité de l'une des parties de remplir ses obligations contractuelles, la partie empêchée devra obligatoirement notifier aux autres immédiatement la survenance du cas de force majeure, la nature des faits concernés et la durée prévisible de leurs effets.

La partie empêchée fera tout son possible pour remédier ou surmonter ledit événement et reprendre l'exécution de ses engagements et obligations dans les meilleurs délais.

A défaut de trouver une telle solution dans **un délai de soixante (60) jours** à compter de la survenance de l'événement de force majeure, les autres parties pourront résilier la convention dans les conditions de l'article 1351 du code civil l'une ou l'autre des parties sera autorisée à résilier le présent contrat moyennant un préavis de 30 jours adressé à l'autre partie sans qu'aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne soit due à l'autre partie.

En cas de résiliation pour force majeure, chaque partie renonce à réclamer tous dommages et intérêts aux autres parties.

Précision faite par les parties que le cas de force majeure ne s'applique pas aux événements couverts par les assurances ci-dessus visés.

L'intention de résilier l'ORE devra être annoncée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **4) Conditions de résiliation**

Pour être valable, la faculté pour les parties de résilier le contrat devra être exercée dans les conditions définies ci-dessous :

- Un courrier de mise en demeure sera adressé à la partie défaillante par lettre recommandée avec accusé de réception, justifiant le manquement concerné, puis
- Si ledit courrier de mise en demeure reste sans effet après un délai de 30 jours, la résiliation du contrat sera effective,
- La résiliation sera publiée par acte notarié.

## ARTICLE 14 : ASSURANCE

Les Parties déclarent avoir souscrit chacune une assurance en responsabilité civile couvrant l'exécution du Contrat. Elles s'engagent à présenter une attestation valide à la première demande de l'une des Parties.

En particulier, le propriétaire fait son affaire des risques (tempête, incendie, ...) de façon à pouvoir en cas de sinistre recommencer l'opération, selon des modalités à convenir avec CDC Biodiversité.

## ARTICLE 15 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

## ARTICLE 16 : DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes après mention.

Le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE déclare qu'à sa connaissance, le terrains objets des ORE n'ont jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

### Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

Les terrains sont situés dans une zone de sismicité XXX (ZONE XXX).

### Base de données GEORISQUES :

La base de données suivante a été consultée.

La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie de cette recherche est annexée aux présentes après mention.

## SITUATION HYPOTHECAIRE

Les états hypothécaires demandés sur les BIENS objets des présentes, demeurant annexés au présent acte, ne révèlent aucune inscription.

Le PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

## EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Les présentes sont exonérées de taxe de publicité foncière.

## EVALUATION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

- Concernant l'indemnité versée au PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE

XXX € pour les besoins de la publicité foncière.

## PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de XXX par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

## CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions du présent acte, la contribution de sécurité immobilière fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de XXX Euros.

## COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande au PROPRIETAIRE - DEBITEUR DE L'ORE.

## RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

## CONFIDENTIALITE

Pendant toute la durée du Contrat, les parties sont tenues à une obligation de secret professionnel et de confidentialité pour tout ce qui concerne la documentation relative aux parcelles de compensation, aux mesures compensatoires elles-mêmes et, d'une manière générale, à tout acte qui serait lié à l'exécution du contrat, a fortiori le contrat lui-même.

La société CDC Biodiversité peut toutefois se prévaloir, dans le cadre de ses opérations de communication ou de référencement professionnel, des prestations réalisées dans le cadre du contrat, dans des conditions qui ne remettent pas en cause le secret professionnel.

Les relations entre les parties issues du présent article ne remettent pas en cause les obligations de communication dont elles sont tenues à l'égard de l'administration et des tiers, en application de la réglementation.

Sous réserve de ce qui est nécessaire à l'accomplissement de leurs missions respectives au titre du présent contrat, les Parties s'engagent à ne communiquer à des tiers que la fiche de synthèse jointe en **Annexe XX**, dûment complétée, datée et signée par les Parties.

Afin d'informer la SOCIETE PROJET de l'existence du présent contrat, CDC Biodiversité pourra lui communiquer la fiche de synthèse et, s'il en fait la demande, une copie de l'ORE complète.

En application de la réglementation, fixant une obligation de diffusion des données issues de la mise en œuvre des mesures compensatoires, le Propriétaire accepte expressément que :

- CDC Biodiversité diffuse l'étendue et le contenu des Surfaces à toutes les personnes publiques ou privées compétentes et/ou intervenant dans la définition et la mise en œuvre des mesures compensatoires concernées ;
- pour les besoins de communication et de débats publics, ces mêmes personnes publiques et privées diffusent, dans le respect de la loi, l'étendue et le contenu des Surfaces.

Pendant comme au-delà de l'expiration du contrat, toute partie s'abstient de toute action ou de tout comportement qui conduirait à dénigrer de façon injustifiée l'autre partie, ainsi que les actions qu'elle conduit ou a conduit dans le cadre du contrat.

## CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties reconnaissent que le présent contrat constitue l'intégralité de l'accord conclu entre elles et se substitue à toute offre, disposition ou accord antérieurs, écrits ou verbaux.

## CESSION DU CONTRAT

Dans l'hypothèse d'une cession à un tiers, sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie des Surfaces, les engagements de l'ORE sont transférées au tiers susmentionné conformément à l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Dans l'hypothèse d'une cession du contrat d'opérateur de compensation (Contrat séparé) entraînant le changement du CREANCIER DE L'ORE, les engagements de l'ORE sont transférées au cessionnaire. Le DEBITEUR DE L'ORE est informé de ce changement au minimum trente (30) jours à l'avance.

Toute cession devra faire l'objet d'un avenant publié par acte notarié afin d'actualiser l'ORE.

## DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES CONTENUES DANS L'ACTE

Les parties, décident de le soumettre à la loi française, la présente ORE.

Compte tenu du choix de la loi française, les parties entendent que les juridictions françaises puissent être compétentes en cas de difficultés.

## LITIGES

Le Contrat est régi par la loi française.

En cas de difficultés d'interprétation du contrat et de ses annexes ou de tout document ou échange produit entre les Parties, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration du présent contrat.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels le Contrat pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation ou son exécution, sera porté devant les tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris / du siège social de XXX.

## DISPOSITIONS DIVERSES

### Modification du Contrat

Aucune modification du Contrat, quel qu'en soit l'objet, ne produira d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles, publié par un acte notarié.

### Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de l'ORE s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de l'ORE, ni altérer la validité des autres stipulations.



## Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de l'ORE ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

## FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge de CDC Biodiversité.

## CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de l'ORE ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'informatique et des Libertés pour la France.

## FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

## DONT ACTE sur XXX pages

### Paraphes

### Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués. Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

### **Signatures**

### **Annexes :**

- Délégations de pouvoirs ;
- Extrait cadastral ;
- Carte de localisation des surfaces faisant l'objet de l'ORE ;
- Arrêté préfectoral portant dérogation à... ;
- Etat des risques et pollutions (cartes / arrêtés, etc.) ;
- Plan de prévention des risques si concerné ;
- Plan de gestion rédigé par CDC Biodiversité ;
- Liste des droits (convention de location, prêt, occupation, mise à disposition...) consentis par le Propriétaire ;
- Droit de jouissance et d'usage ;
- Attestation d'assurance CDC Biodiversité / Propriétaire ;
- Carte géorisques ;
- Situation hypothécaire ;
- Fiche de synthèse.



## ANNEXES

### Annexe 1 : Délégations de pouvoirs

PROJET

## Annexe 2 : Extrait cadastral



### Légende

- Parcelles de compensation
- Parcelles cadastrales du Val d'Oise (95)

Carte réalisée sur Qgis, Agence Centrale  
 Sources : IGN, SMAPP

0 100 200 m

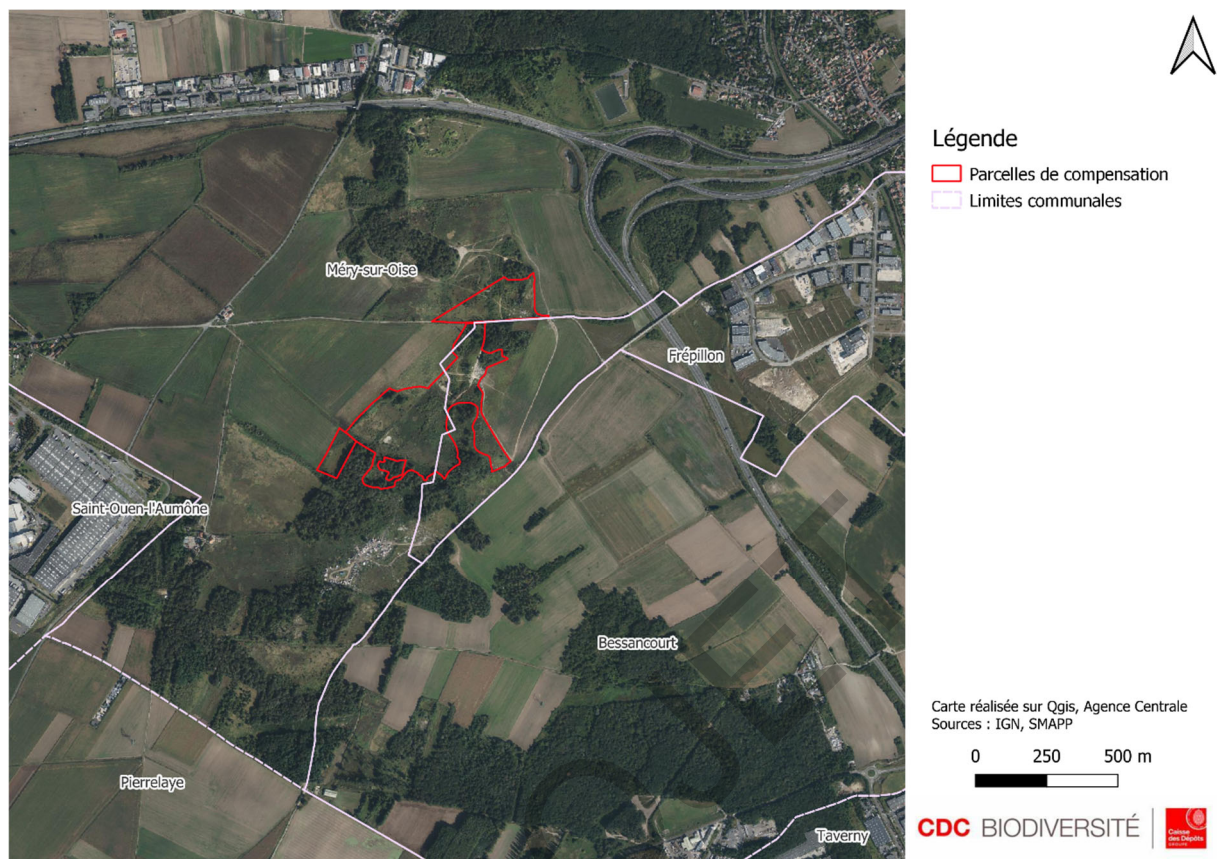


CDC BIODIVERSITÉ





### Annexe 3 : Carte de localisation des surfaces faisant l'objet de l'ORE





Annexe 4 : Arrêté préfectoral portant dérogation à...

Annexe 5 : Etat des risques et pollutions (cartes / arrêtés, etc.)

Annexe 6 : Plan de prévention des risques si concerné

Annexe 7 : Plan de gestion rédigé par CDC Biodiversité

Annexe 8 : Liste des droits (convention de location, prêt, occupation, mise à disposition...) consentis par le Propriétaire

Annexe 9 : Droit de jouissance et d'usage

Annexe 10 : Attestation d'assurance CDC Biodiversité / Propriétaire

Annexe 11 : Carte géorisques

Annexe 12 : Situation hypothécaire

Annexe 13 : Fiche de synthèse

PROJET