



Obligation réelle environnementale (ORE) Trame d'acte

Avec le soutien de Monsieur le Professeur G. J. MARTIN, et la participation active de la Fédération des Conservatoires d'Espaces Naturels (Madame J. BABIN), le notariat a eu la volonté de défricher et s'approprier les dispositions de l'article 132-3 du Code de l'Environnement qui a créé l'Obligation Réelle Environnementale.

Nous avons voulu démontrer qu'elle pourra être à l'origine de pratiques vertueuses et respectueuses de l'environnement qui nous permettront une meilleure transmission de notre territoire aux générations futures.

Jean-Christophe HOCHE,

Notaire à Villié-Morgon,

**Président de l'INERE (Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement),
Conseil supérieur du Notariat**

Cette trame a été élaborée par l'équipe de l'INERE en concertation avec la Fédération des Conservatoires d'Espaces naturels. Ont participé notamment à sa rédaction :

Julie BABIN, François DEVOS, Jean-Pierre GILLES, Jean-Christophe HOCHE, Christophe LE GUYADER, Guillaume LORISSON, Eric MEILLER, Françoise PEYTHIEUX, Benjamin TRAVELY.

1	PRESENCE – REPRESENTATION	3
2	EXPOSE PREALABLE	4
3	DÉSIGNATION DES BIENS	4
	ARTICLE UN	4
	EFFET RELATIF	4
4	JOUISSANCE DES BIENS.....	4
5	REGLEMENTATION.....	4
	5.1 Durée	5
	5.2 Obligations réciproques des parties.....	5
	5.3 Modalités de suivi de la mise en œuvre des obligations	6
	5.4 Modalités de révision	6
	5.5 Résiliation du contrat.....	7
	5.6 Modalités de résiliation	7
	5.7 Modalités de résiliation (Pour le cas où l'ORE est utilisée en matière de compensation environnementale)	8
6	ETAT DES LIEUX (<i>facultatif</i>)	9
7	DECLARATIONS.....	9
	7.1 Accord du fermier.....	9
	7.2 Droits des autres tiers.....	9

	7.3 Cession du contrat	10
	7.4 Mesures d'informations réciproques	10
8	ENVIRONNEMENT ET URBANISME	10
	8.1 Les risques naturels et technologiques et risques miniers	10
	8.2 Cavités souterraines et marnières	11
	8.3 Base de données BASIAS	11
	8.4 Base de données BASOL	11
	8.5 Base de données ICPE	11
	8.6 Zonage urbanisme	11
	8.7 Zonage environnementaux.....	15
9	PACTE DE PREFERENCE	14
10	ORIGINE DE PROPRIETE	14
11	PUBLICITE FONCIERE.....	14
12	DECLARATIONS FISCALES	15
13	COPIE EXECUTOIRE	15
14	FRAIS.....	15
15	DOMICILE.....	15
16	RGPD.....	15



L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,

LE +++++

A +++++, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître +++++, Notaire associé de la +++++ dénommée "++++", titulaire d'un Office Notarial à +++++,

A REÇU le présent acte contenant la constitution d'une obligation réelle environnementale (ORE) à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

+++++

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination « PROPRIETAIRE » ou « DEBITEUR DE L'ORE » (*en cas de démembrement faire comparaître l'usufruitier et le nu-proprétaire*) sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

De première PART

+++++

En fonction de la personnalité (*La collectivité publique, établissement public ou personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement faire état de leur qualité, objet afin de vérifier qu'elles correspondent bien aux critères exigés par la loi*)

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « CO-CONTRACTANT » ou « CREANCIER DE L'ORE » (*Pour le cas où l'ORE est utilisée en matière de compensation environnementale, il sera également dénommé « L'OPERATEUR DE COMPENSATION »*).

De deuxième PART

+++++

(Pour le cas où l'ORE est utilisée en matière de compensation environnementale, il convient de prévoir l'intervention du maître de l'ouvrage, responsable des mesures de compensation)

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS ».

De troisième PART

① PRESENCE – REPRESENTATION

+++++

② EXPOSE PREALABLE

+++++

L'exposé permet de présenter, si nécessaires, les motivations du projet. C'est notamment important dans le cas où l'ORE est utilisée comme outil de compensation environnementale.

En conséquence, le propriétaire, 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, est consentie au CREANCIER DE L'ORE qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :



③ DÉSIGNATION DES BIENS

ARTICLE UN

A+++++ :

Diverses parcelles, figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
++	+++	++++	++ ha ++ a ++ ca	++++
+	+++	++++	++ ha ++ a ++ ca	++++
		Total surface	++ ha ++ a ++ ca	

Un plan des parcelles ci-avant désignées est annexé aux présentes. (*Annexe n°++*)

EFFET RELATIF

+++++ suivant acte reçu par Maître +++++ notaire à +++++ le +++++, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de +++++ le +++++, volume +++++, numéro +++++.

④ JOUISSANCE DES BIENS

Si le bien est libre d'occupation

Il est ici précisé que le site est à ce jour libre d'occupation.

Si le bien est loué ou mis à disposition

Les biens ci-avant désignés sont occupés par +++++ en vertu de +++++.

⑤ REGLEMENTATION

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement :

« 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. »

A cet effet il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

5.1 Durée

La présente convention est consentie pour une durée de +++++ années (*maximum 99 ans*)

Elle commencera à courir de ce jour ou à compter du +++++ et s'achèvera le +++++.

Pour le cas où l'ORE est utilisée pour la mise en œuvre d'une mesure de compensation il est ici rappelé que l'article L 163-1 du code de l'environnement prévoit que la mesure de compensation se traduit « **par une obligation de résultat et être effective pendant toute la durée des atteintes** »

Si tacite reconduction :

À l'expiration de cette période et faute par les parties d'avoir notifié au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la résiliation du contrat, le présent contrat sera renouvelé pour une nouvelle période de +++++ **sans pouvoir dépasser le +++++** (*l'ORE ne peut pas être conclue pour une durée supérieure à 99 ans*)



5.2 Obligations réciproques des parties

Les parties conviennent de prendre les mesures ci-après définies afin de **maintenir, conserver, gérer et restaurer** (à adapter selon la nature de l'ORE) les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques.

(Rappel du principe : liberté de rédaction des engagements)

5.2.1 Droits et obligations du propriétaire grevant le bien

(Il est rappelé que les obligations inscrites au contrat d'ORE doivent être cohérentes avec la finalité des ORE qui est de maintenir, conserver ou restaurer des éléments de la biodiversité ou des fonctions écologiques.

En outre elles ne doivent pas être incompatibles avec les éventuels droits établis au profit des tiers (et notamment aux preneurs/exploitants des biens objet de l'ORE).

Enfin il convient de veiller aux règles autre que celles spécifiques aux ORE et qui pourraient éventuellement trouver à s'appliquer.)

Afin de maintenir / conserver / gérer / restaurer (tel ou tel élément de la biodiversité ou fonction écologique), le propriétaire s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à :

- +++++
- +++++

(Nb : Il peut s'agir ici d'obligations de faire ou de ne pas faire)

5.2.2 Droits et obligations du CREANCIER DE L'ORE

Le CREANCIER DE L'ORE s'engage à (contrepartie obligatoire)

- +++++
- +++++

MODALITES DE MISE EN CEUVRE DE SES OBLIGATIONS

- *Si renvoi des modalités de gestion à un plan de gestion*

Le plan de gestion écologique est élaboré par le CREANCIER DE L'ORE et approuvé par le PROPRIETAIRE.

(Annexer le plan de gestion ou le cahier des charges décrivant les mesures à mettre en œuvre)

Le PROPRIETAIRE autorise le CREANCIER DE L'ORE ou toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site.

- *Si l'exécution des obligations nécessite de pénétrer sur le site occupé*

Le PROPRIETAIRE, garant de la jouissance paisible du bien, rappelle au CREANCIER DE L'ORE que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers.

De +++++ à +++++ l'accès à la propriété pourra s'effectuer sans autorisation préalable de l'occupant.

De +++++ à +++++ l'accès à la propriété s'effectuera avec l'autorisation préalable de l'occupant.

En tout état de cause le CREANCIER DE L'ORE devra respecter le droit de jouissance du bien antérieurement consenti.

Cette autorisation vaut pour toutes personnes agissant au nom et pour le compte du CREANCIER DE L'ORE.



- **Information du propriétaire de la constatation d'agissement de nature à compromettre le potentiel écologique de la propriété**

Si à l'occasion des visites sur le site, le **CREANCIER DE L'ORE**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE** dans les plus brefs délais. (*Modalités à prévoir*)

5.3 Modalités de suivi de la mise en œuvre des obligations

Le **DEBITEUR DE L'ORE** ou **LE MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION** devra réaliser des rapports de gestion tous les +++++ ans / +++++ mois.

Selon les constatations du rapport, une révision du contrat pourra être envisagée dans les conditions définies au point 5.4.

5.4 Modalités de révision

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être révisées et redéfinies entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions législatives environnementales ultérieures ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et du plan de gestion annexé aux présentes.

5.5 Résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité / ou fonctions écologiques du site.

Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la Partie Non Défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

5.6 Modalités de résiliation

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du code civil repris ci-après : « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ».

Les parties conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat entraîne pour la partie défaillante une sanction.

Par exception, aucune sanction ci-après définie ne sera mise en œuvre, si suite à un cas de force majeure le bien était détruit totalement ou partiellement ou s'il résultait de cet événement que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

- **Si définition des sanctions au contrat**

Si l'une des parties n'exécute pas une ou plusieurs de ses obligations de faire, l'**autre partie** pourra le mettre en demeure de s'exécuter.

La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations.

L'exécution forcée en nature des obligations de la partie défaillante sera mise en œuvre à l'issue de deux mises en demeure laissées infructueuses. L'exécution forcée se fera au frais de la partie défaillante.

Le non-respect d'une ou plusieurs obligations de ne pas faire par l'une des parties ouvre, pour



l'autre partie, un droit au versement de dommages et intérêts et à la prise de mesure de nature à faire cesser, le cas échéant, le trouble.

- *Si renvoi à un tiers*

En cas d'impossibilité à mettre en œuvre les obligations définies aux présentes, un règlement amiable entre les parties sera privilégié. En tant que de besoin les parties désigneront, d'un commun accord, un arbitre.

À défaut d'accord sur la désignation de l'arbitre, le rôle d'arbitrage sera dévolu +++++.

5.7 Modalités de résiliation

(Pour le cas où l'ORE est utilisée en matière de compensation environnementale)

5.7.1 Résiliation à la demande du MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS

Compte-tenu de ce qui précède, le présent contrat, portant constitution d'obligations réelles environnementales en lien direct avec les prescriptions de mesures de compensation écologiques dont le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** est débitrice, pourra être juridiquement résilié par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS**, en cas de résiliation de tout ou partie du bail emphytéotique (*ou tout autre contrat ayant le même rôle dans le projet*) visé dans l'exposé préalable aux présentes dont le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** est titulaire à ce jour.

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** 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 à la construction et à l'exploitation de la centrale solaire.

Il est toutefois convenu entre les parties, afin de respecter l'esprit de la loi du 8 août 2016 susvisée, que les parties pourront se réserver la possibilité :

- **soit** de continuer à faire subsister le présent contrat portant constitution d'obligations réelles environnementales, à charge pour les parties de redéfinir directement entre eux et sans intervention du **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** la consistance des obligations réelles environnementales et les nouvelles conditions financières de ce contrat, dans le cadre d'un avenant authentique devant notaire.
- **soit** de convenir de nouveaux engagements permettant la constitution de nouvelles obligations réelles environnementales sur les terrains sus-désignés dans le cadre d'un nouveau contrat d'ORE authentique.

5.7.2 - 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.

Dans cette hypothèse, la partie requérant la résiliation devra avertir sans délai le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS** par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

En cas de résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution de sa mission, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS ET** devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme pour la mise en œuvre des mesures de compensation. A défaut, le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES**



MESURES DE COMPENSATIONS restera garant de l'exécution desdites mesures.

La résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution ne pourra toutefois être prononcée en raison de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers nécessaires à tout ou partie de l'exécution du présent contrat par le **MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATIONS**, débitrice exclusive desdites mesures de compensation écologiques.

Pour le cas où l'ORE est utilisée en matière de compensation environnementale, et qu'il est prévu le versement d'une indemnité au propriétaire qui grève son terrain de l'ORE, possibilité de prévoir une clause résolutoire de plein droit en cas de non versement pour mettre fin à l'ORE.

Proposition de clause

5.7.3. Résiliation à la demande du propriétaire : clause résolutoire de plein droit (article 1225 Code civil)

A défaut de paiement de l'indemnité ci-dessus prévue à l'échéance, le présent contrat sera résolu de plein droit et sans intervention judiciaire. La résolution emportera anéantissement du contrat pour l'avenir seulement et ne donnera lieu à aucune restitution.

Elle sera acquise un mois (délai à adapter) après une mise en demeure restée vaine du débiteur d'avoir à s'exécuter.

Cette mise en demeure devra s'effectuer soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par exploit d'huissier, et rappeler, conformément à l'article 1225 du Code civil, la présente clause.

Il est rappelé que le créancier peut toujours renoncer à cette résolution de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution forcée du contrat.

⑥ ETAT DES LIEUX (*facultatif*)

Un état des lieux faunistique et floristique a été contradictoirement élaboré.

Il en ressort les principaux éléments suivants :

+++++

Un exemplaire dudit état des lieux demeure annexé aux présentes. (*Annexe n°++*)

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera élaboré, autant que possible, dans les mêmes conditions techniques et scientifiques en fin de contrat.

Si état des lieux intercalaire :

Les parties conviennent qu'un état des lieux réalisé suivant la même technique sera réalisé, autant que possible, dans les +++++ ans suivants l'exécution des présentes.

⑦ DECLARATIONS

7.1 Accord du fermier

(*Paragraphe à adapter si plusieurs fermiers en place*)

Ainsi que précisé à l'article 3 des présentes, le bien ci-avant désigné (*si quelques parcelles seulement les mentionner*), est loué par bail soumis au statut du fermage en date du +++++.

A ce jour, ledit bail est toujours en cours.



Par application des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, le **PROPRIETAIRE** a, par lettre recommandée avec avis de réception / remise contre récépissé en date du +++++, sollicité l'accord du preneur. (*Annexe n°++*)

• **Accord tacite**

Le preneur n'a pas manifesté de refus dans les 2 mois suivant la réception dudit courrier / de ladite remise.

Il en résulte, par application des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, son accord pour la conclusion des présentes.

• **Accord express**

Le preneur donne / a donné, [*par écrit ou intervient aux présentes pour donner*], son accord à la conclusion des obligations réelles environnementales telles qu'exposées. (*Annexe n°++*)

Il comprend et accepte que les obligations prises par le **PROPRIETAIRE** s'imposent à lui aussi, sans qu'il puisse encourir les sanctions prévues aux présentes.

7.2 Droits des autres tiers

La présente obligation s'exercera dans le respect des droits et obligations antérieurement consentis.

[Prévoir ici les incidences sur l'ORE de contrats conclus précédemment avec d'autres tiers tels SAFER (cahier des charges), ONF (plan de gestion) ... Il conviendra de vérifier si le cahier des charges est compatible avec l'ORE]

De même, la mise en œuvre de l'obligation de l'Ore ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques

7.3 Cession du contrat

- Cession du contrat par le **PROPRIETAIRE / DEBITEUR DE L'ORE** :

Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

- Cession du contrat par le **CREANCIER DE L'ORE** :

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil, le **CREANCIER DE L'ORE** ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du **PROPRIETAIRE / DEBITEUR DE L'ORE**.

(Simon il est toutefois possible de prévoir que le propriétaire) donne par avance son accord à la cession)

Le **PROPRIETAIRE** donne par avance, son accord à cette cession.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que la cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.

Elle ne produira ses effets à l'égard du **PROPRIETAIRE** que lorsqu'il prendra acte de cette cession ou qu'il en recevra une notification.

7.4 Mesures d'informations réciproques

Les parties s'obligent à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien.

8 ENVIRONNEMENT ET URBANISME

8.1 Les risques naturels et technologiques et risques miniers

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones.

Le présent contrat porte création d'obligations réelles environnementales. Il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens ci avant désignés.

Il résulte de ce qui précède que le **PROPRIETAIRE** n'est pas tenu d'informer le **COCONTRACTANT** de l'existence desdits plans de prévention.

Malgré tout le **PROPRIETAIRE** informe le **COCONTRACTANT** de l'existence des plans de +++++.

Si obligations particulières du fait d'un plan de prévention les mentionner ci-après.

+++++

8.2 Cavités souterraines et marnières.

Le notaire soussigné rappelle les dispositions de l'article L.536-6 du code de l'environnement :

« I. - Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

II. - Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet.

La diffusion d'informations manifestement erronées, mensongères ou résultantes d'une intention dolosive relatives à l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière est punie d'une amende de 30 000 €.

III. - Le représentant de l'État dans le département publie et met à jour, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État, la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité. »

Déclarations :

Le vendeur déclare que le bien est / n'est pas situé sur une zone de cavité souterraine ou d'une marnière.

8.3 Base de données BASIAS

Les parties déclarent que le Notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASIAS pour la commune de +++++. (*Annexe n°++*)

8.4 Base de données BASOL

Les parties déclarent que le Notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données BASOL pour la commune de +++++. (*Annexe n°++*)



8.5 Base de données ICPE

Les parties déclarent que le Notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données des installations classées pour la commune de +++++ qui révèle que : (*Annexe n°++*)

8.6 Zonage urbanisme

Il résulte des documents cartographiques issus du site +++++ / du certificat d'urbanisme les données suivantes :

+++++

8.7 Zonages environnementaux

8.7.1 Natura 2000

Le notaire soussigné informe les parties que le bien est situé dans le périmètre de :

- Zone spéciale de conservation
- Zone de protection spéciale

Le notaire rappelle aux parties qu'il résulte des dispositions de l'article L.414-4 du code de l'environnement que :

- Doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

Cette évaluation est requise lorsque ces projets sont susceptibles d'affecter de manière significative un site, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

- Sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000.

- Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

- L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

Le notaire rappelle aux parties que les présentes n'ont pas pour effet d'exclure les projets, documents et interventions visées au I de l'article L.414-4 du code de l'environnement, de la procédure prévue par ce même article.

Il en résulte que les documents de planification, projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage, réalisés pour l'application des présentes devront respecter les dispositions de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

8.7.2 Réserve naturelle nationale / Régionale

Le notaire soussigné indique aux parties que les biens ci-avant désignés sont situés dans le périmètre de la réserve naturelle nationale ou régionale / périmètre de protection de la réserve naturelle de +++++.



Cette réserve a été créée par (*décret ou délibération du conseil régional*) n°+++++ en +++++.
(*Annexe n°++*)

Il résulte de +++++ les prescriptions suivantes :

(*Reprendre les prescriptions capitales et annexer le document de gestion de la réserve.*) (*Annexe n°++*)

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'au titre de la réglementation relative aux réserves naturelles :

- Les territoires classés en réserve naturelle ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou dans leur aspect, sauf autorisation spéciale ;
- Le non-respect des prescriptions spéciales ou les destructions modifications de réserves sans autorisation sont sanctionnés.
- La sanction prévue par l'article L.332-25 du Code de l'environnement est de six mois d'emprisonnement et de 9 000 euros d'amende.

Le notaire rappelle aux parties que la création d'une obligation réelle environnementale ne le dispense pas du respect du régime réglementaire des réserves naturelles.

8.7.3 Parc naturel régional

Le notaire soussigné indique aux parties que les biens ci-avant désignés sont situés dans le périmètre du parc naturel régional de +++++.

Ce parc a été créé suivant décret n°+++++ en date du +++++.

8.7.4 Parc national

Le notaire soussigné indique aux parties que les biens ci-avant désignés sont situés dans le périmètre du parc naturel national de +++++.

Ce parc a été créé suivant décret n°+++++ en date du +++++.

Si cœur de parc

Le bien est situé dans le cœur du parc de +++++. A ce titre les travaux, à l'exception des travaux d'entretien normal et, pour les équipements d'intérêt général, de grosses réparations, les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par application de l'article L.331-26 du code de l'environnement, de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

Si aire d'adhésion

Le bien ci-avant désigné est situé dans l'aire d'adhésion du parc naturel de +++++.

Au sein de l'aire d'adhésion, les travaux ou aménagements projetés de nature à affecter de façon notable le cœur du parc national et qui doivent être précédés d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 ou qui sont soumis à une autorisation en application de l'article L. 214-1 ou de l'article L. 512-1 C.envt, ne sont pas libres.

Ils ne peuvent être autorisés ou approuvés que sur avis conforme de l'établissement public du parc.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par application de l'article L.331-26 C.envt, de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

Le notaire rappelle aux parties que la création d'une obligation réelle environnementale ne le dispense pas du respect du régime réglementaire des parcs nationaux.



8.75 Sites inscrits et classés

Le notaire soussigné indique aux parties que le bien ci-avant désigné est compris dans le périmètre d'un site inscrit/classé.

Le classement dudit site a été fait suivant décision en date du +++++.

Elle a pour conséquence de créer pour les intéressés l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

L'atteinte portée au site est sanctionnée comme suit

I. – Est puni de six mois d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende :

1° Le fait de procéder à des travaux sur un monument naturel ou un site inscrit sans en aviser l'administration dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 341-1 ;

2° Le fait d'aliéner un monument naturel ou un site classé sans faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement dans les conditions prévues à l'article L. 341-9 ;

3° Le fait d'établir une servitude sur un monument naturel ou un site classé sans l'agrément de l'administration dans les conditions prévues à l'article L. 341-14.

II. – Est puni d'un an d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement ou classé, en méconnaissance des prescriptions édictées par les autorisations prévues aux articles L. 341-7 et L. 341-10.

III. – Est puni de deux ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende :

1° Le fait de modifier l'état ou l'aspect d'un monument naturel ou d'un site en instance de classement sans l'autorisation prévue à l'article L. 341-7 ;

2° Le fait de détruire un monument naturel ou un site classé ou d'en modifier l'état ou l'aspect sans l'autorisation prévue à l'article L. 341-10 ;

3° Le fait de ne pas se conformer aux prescriptions fixées par un décret de création d'une zone de protection pris en application de l'article 19 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et continuant à produire ses effets en application de l'article L. 642-9 du code du patrimoine.

Le notaire rappelle aux parties que la réglementation prévue aux articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement est impérative. La mise en œuvre des obligations réelles créées aux termes de présentes devra, par conséquent, s'effectuer dans le respect des dispositions précitées.

9 PACTE DE PREFERENCE

(Il est parfois utile de prévoir un pacte de référence au profit du co-contractant et ce dans les conditions de droit commun)

10 ORIGINE DE PROPRIETE

+++++



11 PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de +++++.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente ORE est évaluée à +++ (*étant précisé que l'ORE est également soumise à la CSI*).

12 DECLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement qu'établi 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.

(Il est ici rappelé aux propriétaires que les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une ORE.)

13 COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande aux parties.

14 FRAIS

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

15 DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

16 RGPD

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DONT ACTE sur +++++ pages
Paraphes

Comprenant :

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