



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DOSSIER N° 16 :
HIPPODROME DU BOUSCAT
- RÉSILIATION PARTIELLE
DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE -
CONVENTION
D'OBLIGATIONS RÉELLES
ENVIRONNEMENTALES
(ORE)

Séance Ordinaire du 8 octobre 2024

Le Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT, dûment convoqué le 2 octobre 2024 par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu Ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, le 8 octobre 2024.

Présents : Patrick BOBET, Gwénaél LAMARQUE, Emmanuelle ANGELINI, Jean-Georges MICOL, Philippe FARGEON, Mathilde FERCHAUD, Maël FETOUH, Françoise COSSECQ, Alain MARC, Marie Emmanuelle DA ROCHA, Nathalie SOARES, Alain GERARD, Bruno QUERE, Armelle ABAZIOU BARTHELEMY, Guillaume ALEXANDRE, Bérengère DUPIN, Géraldine AUDEBERT, Daphné GAUSSENS, Thomas BURGALIERES, Grégoire REYDIT, Jonathan VANDENHOVE, Sarah DEHAIL, Xavier DE JAVEL, Damien ROUSSEAU, Didier PAULY, Claire LAYAN, Patrick ALVAREZ.

**Nombre de Conseillers
en exercice : 35**

Membres présents : 27

Absent : 1

Excusés : 7

Excusés avec procuration : Sandrine JOVENE (à Alain MARC), Michel MENJUCQ (à Françoise COSSECQ), Daniel BALLA (à Bérengère DUPIN), Benjamin DUGERS (à Emmanuelle ANGELINI), Violette LABARCHEDE (à Jean-Georges MICOL), Julie-Anne BROUSSIN (à Nathalie SOARES), Maxime JOYEZ (à Patrick ALVAREZ).

Absent : M. Jean-Jacques HERMENCE.

Secrétaire : Géraldine AUDEBERT

CONSEIL MUNICIPAL DU 8 OCTOBRE 2024

DOSSIER N° 16 : HIPPODROME DU BOUSCAT - RÉSILIATION PARTIELLE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE - CONVENTION D'OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

RAPPORTEUR : Gwénaél LAMARQUE

Dans le cadre du projet d'extension de la ligne D du tramway, Bordeaux Métropole a déposé un dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées afin de préciser les enjeux de conservation de ces espèces et de proposer des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation.

Le 28 février 2018, Madame la Préfète de la Gironde a signé un arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces animales protégées et de destruction d'espèces végétales protégées. Cet arrêté intègre notamment des prescriptions relatives à la compensation d'une espèce végétale et des habitats d'espèces protégées impactés par le projet :

- 900 m² à Lotier hérissé (plante de la famille des fabacées-Légumineuses aux fleurs jaunes)
- Plantation de 126 chênes sur le site ou le long du projet de la ligne D
- Élaboration d'un plan de gestion des mesures compensatoires sur 30 ans pour le lotier et 50 ans pour les boisements.

Au final, la compensation environnementale pour l'extension du Tram D s'établit à 900 m² dédiés au développement du Lotier hérissé et environ 1,3 ha de boisements de Chênes.

Aux vues des contraintes d'implantation d'arbres de part et d'autre du fuseau du Tram, il a été décidé en accord avec les services de l'Etat, de concentrer la plantation de 62 chênes manquants (sur les 64 déjà plantés) sur l'hippodrome du Bouscat et en continuité avec des boisements déjà présents.

Il a été demandé par les services de l'Etat (DREAL) un niveau d'engagement plus fort, au travers de la signature d'Obligation Réelle Environnementale (ORE). Cette contractualisation concerne les propriétaires de la zone de compensation (Ville du Bouscat et Hippodrome du Bouscat) et le maître d'ouvrage (Bordeaux Métropole). Elle doit permettre de garantir les modalités retenues de sécurisation foncière et d'organisation de la compensation sur la durée d'engagement. Etant donné que deux propriétaires différents permettent l'accueil de la compensation, deux ORE distinctes seront constituées.

Les ORE visent à mettre en œuvre, sur un bien immobilier, des actions de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Elles passent par la signature d'un contrat qui définit les engagements réciproques du propriétaire du bien immobilier sur lequel l'ORE s'appliquera (La ville du Bouscat), et ceux de son cocontractant (Bordeaux Métropole).

L'Obligation Réelle Environnementale n'étant pas une servitude, la perpétuité des engagements n'est toutefois pas autorisée. Au maximum, la durée d'un contrat ne peut dépasser les 99 ans.

Ainsi, l'Obligation Réelle Environnementale qui sera signée entre Bordeaux Métropole et la Ville du Bouscat prévoit que la Ville du Bouscat mette à disposition gracieusement de Bordeaux Métropole, la parcelle AR121, d'une surface de 119 m², dont elle est propriétaire, située avenue d'Eysines/avenue de l'Hippodrome au Bouscat, à l'entrée du Bois du Bouscat et de l'Hippodrome (voir extrait cadastral joint) et qu'elle en maintienne la vocation écologique.

Préalablement à la signature de la Convention d'Obligations Réelles Environnementales avec Bordeaux Métropole, il sera nécessaire de modifier le bail emphytéotique signé le 15 avril 2004 avec la SARL Hippodrome Bordeaux-Le Bouscat, anciennement Société Anonyme de l'Hippodrome du Bouscat, pour l'exploitation et le fonctionnement des 44 hectares du site hippique, afin d'extraire de son assiette la parcelle AR 121.

Les devoirs et obligations réciproques de la Ville du Bouscat et de Bordeaux Métropole sont décrits dans la convention ORE annexée à la présente délibération. La durée de la convention consentie est de 50 années à

partir de la date de signature.

VU le code de l'environnement et notamment les articles L132-3 et L163-1,

VU l'arrêté préfectoral portant dérogation aux interdictions de destruction de spécimens d'espèces animales et végétales protégées et leurs habitats du 28 février 2018,

VU l'extrait de plan cadastral situant la parcelle AR 121 dont la ville est propriétaire et sur laquelle une ORE est envisagée,

VU les extraits cartographiques matérialisant le périmètre global du site de compensation sur l'Hippodrome, incluant les parties propriétés SARL Hippodrome Bordeaux-Le Bouscat et Ville du Bouscat, et la synthèse des végétations et habitats avant et après actions, permettant de situer la parcelle AR121,

VU le projet d'acte contenant résiliation partielle du bail emphytéotique signé le 15 avril 2004 avec la SARL Hippodrome Bordeaux-Le Bouscat pour en extraire la parcelle AR 121,

VU le projet d'acte contenant la constitution d'une Obligation Réelle environnementale (ORE) sur la parcelle AR 121,

CONSIDERANT que l'opération portée par Bordeaux Métropole de construction de la ligne D du tramway a eu un impact sur l'environnement qui doit être évité, réduit ou compensé,

CONSIDERANT que la compensation environnementale dont doit s'acquitter Bordeaux Métropole peut être mise en œuvre via la signature d'une convention d'ORE avec la Ville du Bouscat, sur la parcelle AR 121,

CONSIDERANT que la Ville du Bouscat souhaite contribuer à la réalisation de ces actions de restauration écologiques permettant de conserver des habitats forestiers et de garantir la reprise du lotier hérissé,

CONSIDERANT que pour mener à bien ces actions, il est nécessaire d'extraire la parcelle AR 121 de l'assiette du bail emphytéotique du 15 avril 2004 signé avec la SARL Hippodrome Bordeaux-Le Bouscat,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

Article 1 : AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte contenant résiliation du bail emphytéotique conclu avec la SARL Hippodrome Bordeaux-Le Bouscat anciennement Société Anonyme de l'Hippodrome du Bouscat le 15 avril 2004, afin d'en extraire la parcelle AR 121,

Article 2 : APPROUVER les objectifs poursuivis par la mise en place de la convention d'Obligations Réelles Environnementales sur la parcelle AR 121 et appartenant à la Ville du Bouscat,

Article 3 : APPROUVER les termes de la convention d'Obligations Réelles Environnementales annexée à la présente délibération,

Article 4 : AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention d'Obligations Réelles Environnementales annexée à la présente délibération et à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en œuvre de cette convention.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ :
34 voix POUR

Fait et délibéré le 8 octobre 2024

LE MAIRE,

Le/La secrétaire de séance,

Patrick BOBET

Géraldine AUDEBERT

**Etude de Maître Antoine MAGENDIE,
' NOTAIRES DU JEU DE PAUME '**

111715201
700/23/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A BORDEAUX (Gironde), 1 avenue du Jeu de Paume, dans les locaux
accessoires de l'office notarial,**

**Maître Antoine MAGENDIE, Notaire associé de la SOCIETE
TITULAIRE D'OFFICES NOTARIAUX à BORDEAUX (Gironde), 23 avenue
du Jeu de Paume et à PARIS (2ème arrondissement), 32 rue Etienne Marcel,
soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 33015,**

Avec de Maître , notaire à , assistant ,

**A REÇU LE PRÉSENT ACTE CONTENANT RESILIATION
PARTIELLE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE.**

ONT COMPARU

BAILLEUR

La **COMMUNE DE LE BOUSCAT**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Gironde, dont l'adresse est à LE BOUSCAT (33110), place Gambetta Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213300692.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**"

D'UNE PART

PRENEUR

La Société dénommée **SARL HIPPODROME BORDEAUX - LE BOUSCAT**, Société à responsabilité limitée au capital de 37025,10 €, dont le siège est à LE BOUSCAT (33110), Hippodrome du Bouscat, identifiée au SIREN sous le numéro 781843537 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**"

D'AUTRE PART**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La COMMUNE DE LE BOUSCAT est représentée à l'acte par Monsieur Patrick BOBET, en sa qualité de Maire, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du conseil municipal de LE BOUSCAT en date du 28 mai 2020 visée par la Préfecture de la Gironde le 3 juin 2020, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'un extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du _____, transmis en préfecture le _____, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée **SARL HIPPODROME BORDEAUX - LE BOUSCAT** est représentée à l'acte par _____.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à la résiliation du bail les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité par suite notamment, de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société SARL HIPPODROME BORDEAUX - LE BOUSCAT

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du _____ transmise à la préfecture le _____ dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d’affichage d’extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l’article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l’article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s’est écoulé sans qu’il y ait eu notification d’un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

E X P O S E

Ient/ Le BAILLEUR a donné, suivant acte administratif en date du 15 avril 2004, à bail emphytéotique à l'**EMPHYTEOTE** sous diverses charges et conditions, et ce pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années ayant commencé à courir rétroactivement à compter du 1er décembre 2003 et devant se terminer le **TRENTE NOVEMBRE DEUX MIL CENT DEUX**, le bien ci-après désigné.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A LE BOUSCAT (GIRONDE) 33110 Avenue d'Eysines.
 Une parcelle en nature de sol
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	121	Avenue d'Eysines	00 ha 01 a 19 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAGENDIE notaire à BORDEAUX le 20 juin 2003, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6002.

Ient/ Le BAILLEUR a informé le **PRENEUR** que pour les besoins de l’opération d’extension de la ligne D du tramway, BORDEAUX METROPOLE a déposé un dossier de demande de dérogation à la destruction d’espèces protégées afin de préciser les enjeux de conservation de ces espèces et de proposer des mesures d’évitement, de réduction voire de compensation.

Ce dossier a été évalué par la DREAL et le Conseil National du Patrimoine Naturel (CNPN), qui ont notamment demandé que soit mise en œuvre une Obligation Réelle Environnementale (ORE) sur la parcelle ayant vocation à faire l’objet des mesures compensatoires (les « Mesures Compensatoires ») savoir sur 30 ans pour le lotier hérissé et 50 ans pour les boisements. Les Mesures Compensatoires sont détaillées dans l’Arrêté Préfectoral de dérogation à la destruction, altération d’habitat d’espèces protégées et de destruction d’individus d’espèces protégées, daté du 28 février 2018.

La Commune de LE BOUSCAT, propriétaire de « L’Hippodrome du BOUSCAT », consciente de l’intérêt écologique de son patrimoine naturel, souhaite

s'engager au-delà de la période réglementaire des trente (30) ans pour pérenniser les mesures mises en place.

Un arrêté signé par Madame la Préfète de la Gironde portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces animales protégées et de destruction d'espèce végétale protégée a été obtenu sous les références n°21/2018 du 28 février 2018

Toutefois, aux vues des contraintes d'implantation d'arbres de part et d'autre du fuseau du Tram, il a été décidé en accord avec les services de l'Etat, de concentrer la plantation de 62 arbres sur l'hippodrome du Bouscat.

L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) s'est avérée être l'outil le plus adapté pour porter des actions de maintien, de valorisation et de développement de la biodiversité, par un suivi de longue durée sur les zones compensatoire.

En conséquence, la Commune de LE BOUSCAT entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'application des dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement et ainsi constituer sur ses propriétés une Obligation Réelle Environnementale (ORE).

Ladite Obligation Réelle Environnementale (ORE) devant avoir pour assiette la parcelle cadastrée section AR n°121, il est nécessaire de procéder à la résiliation partielle du bail emphytéotique objet des présentes en ce qu'il porte sur la parcelle concernée par l'ORE.

EXECUTION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

TRAVAUX - AMÉLIORATIONS

L'EMPHYTEOTE a effectué les travaux et améliorations suivants :

LOYERS ET CHARGES

L'EMPHYTEOTE déclare être à jour du paiement de ses loyers et des charges, ce que le **BAILLEUR** reconnaît.

EXECUTION DU BAIL

Le **BAILLEUR** et l'EMPHYTEOTE déclarent :

- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucune dénonciation du droit au bail emphytéotique n'a été délivrée par le **BAILLEUR**, avec lequel il n'existe aucun différend ;
- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au **BAILLEUR** d'invoquer une résiliation judiciaire.

ETAT DES LIEUX

Les parties dispensent le notaire soussigné d'annexer l'état des lieux et déclarent en faire leur affaire personnelle.

Les parties sont convenues de procéder à la résiliation amiable partielle du bail emphytéotique dont il s'agit.

CECI EXPOSE, il est passé à la résiliation partielle de bail objet des présentes.

RESILIATION TOTALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

DESIGNATION DES BIENS FAISANT L'OBJET DE LA RESILIATION

A LE BOUSCAT (GIRONDE) 33110 Avenue d'Eysines.

Une parcelle en nature de sol

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	121	Avenue d'Eysines	00 ha 01 a 19 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAGENDIE notaire à BORDEAUX le 20 juin 2003, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6002.

Bail emphytéotique suivant acte administratif en date du 15 avril 2004 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 14 décembre 2005, volume 2005P, numéro 11609.

ABSENCE DE DROIT À INDEMNITÉ POUR RÉILIATION

Les parties déclarent qu'il n'y a pas d'indemnité pour résiliation convenue entre elles.

CONSÉQUENCES FISCALES

En matière de revenus fonciers pour le bailleur

Le transfert sans indemnité des travaux et améliorations au profit du **BAILLEUR** permet de constater un revenu foncier au bénéfice de ce dernier imposable sur la valeur vénale des constructions.

Si le bail concourt à une opération de construction imposée au **PRENEUR**, le **BAILLEUR** sera imposable pour ce qui concerne les revenus fonciers au même titre que s'il s'agissait d'un bail à construction.

En matière de plus-values pour l'EMPHYTEOTE

La présente opération s'analysant en une cession d'éléments d'actifs immobilisés, elle est soumise au régime des plus-values professionnelles tel que visé par les articles 39 duodécies et suivants du Code général des impôts.

En matière de taxe sur la valeur ajoutée

Le notaire soussigné informe l'**EMPHYTEOTE** des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation est exigée lorsque la mutation intervient avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

L'EMPHYTEOTE fera son affaire personnelle directement auprès de l'administration fiscale de la mise à jour de sa situation de redevable à la taxe sur la valeur ajoutée consécutivement aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La résiliation a lieu sous les charges et conditions suivantes.

DATE D'EFFET

Les parties conviennent de la résiliation du bail emphytéotique avec effet à compter de ce jour, le BAILLEUR reprenant à cette date la pleine et entière propriété du bien ainsi que la jouissance pleine et entière, lieux étant à cette date libres de toute location ou occupation quelconque ainsi que l'EMPHYTEOTE le reconnaît.

SORT DES TRAVAUX ET AMÉLIORATIONS

Toutes les travaux effectués par l'EMPHYTEOTE ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviennent de plein droit, au jour de la résiliation, la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

L'EMPHYTEOTE déclare qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination telle que prévue au contrat de bail.

Le BAILLEUR prendra les travaux et améliorations dans l'état où elles se trouveront au jour de la prise d'effet des présentes.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Il résulte d'un état hypothécaire en date du 26 juin 2024, renouvelé le , que le bien n'est grevé d'aucune inscription.

Il est rappelé ce qui suit : tous les privilèges et hypothèques conférés par l'EMPHYTEOTE et ses ayants cause, s'éteignent de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel, les privilèges ou hypothèques inscrits avant la publication de l'acte ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

SERVITUDES

Toutes les servitudes autres que celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti sont éteintes du fait des présentes.

ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le BIEN souscrites directement par l'EMPHYTEOTE, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION

Le **BAILLEUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

IMPÔTS

Le **BAILLEUR** fera son affaire personnelle des impôts grevant le bien dont il s'agit de sorte que l'**EMPHYTEOTE** ne soit ni inquiété ni recherché.

SITUATION LOCATIVE

À l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par l'**EMPHYTEOTE** ou ses ayants cause prennent fin de plein droit.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La parcelle objet des présentes appartient au **BAILLEUR** pour l'avoir acquis avec plus grande contenance du **PRENEUR** aux termes d'un acte reçu par Maître MAGENDIE notaire soussigné, le 20 juin 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN EURO (1,00 EUR) symbolique.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6002.

Il est ici précisé :

- qu'aux termes d'un acte administratif en date du 16 janvier 2019, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 15 février 2019, volume 2019P, numéro 1949, la parcelle cadastrée section AR n°49 a été divisée en parcelles AR 94 et 95 ;

- qu'aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°2312B en date du 1^{er} avril 2022, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 1^{er} avril 2022, volume 2022P, numéro 7474, la parcelle cadastrée section AR n°94 a été divisée en parcelles AR n°118 et 119 ;

- qu'aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°2353W en date du 17 octobre 2023, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 25 octobre 2023, volume 2023P, numéro 21354, la parcelle cadastrée section AR n°118 a été divisée en parcelles AR n°120 et 121.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le droit fixe de CENT-VINGT-CINQ EUROS (125 euros) sera exigible conformément à l'article 738 1° du Code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts les parties déclarent que le montant cumulé des loyers pour la période restant à courir jusqu'au terme du bail s'élève à un euro (1,00 eur):

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	1,00	0,10%	15 euros

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le BAILLEUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des loyers et de l'indemnité pouvant être convenue ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant modification des conditions économiques convenues.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ 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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

102319102
SG/XNG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A PESSAC (Gironde), 36 Avenue Marc Desbats, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Stéphane GARIBAL, notaire soussigné, membre de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARL Stéphane
GARIBAL et Éric LARIVIÈRE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial
dont le siège est à PESSAC,**

**Avec la participation de Maître Antoine MAGENDIE, notaire à
BORDEAUX, assistant la Commune de LE BOUSCAT,**

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

La **COMMUNE DE LE BOUSCAT**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Gironde, dont l'adresse est à LE BOUSCAT (33110), place Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 213300692.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination "**PROPRIETAIRE**" ou "**DEBITEUR DE L'ORE**"

De première PART

La **BORDEAUX METROPOLE**, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du Décret n° 2014-1599 du 23 décembre 2014, ayant son siège social à BORDEAUX (33076) esplanade Charles de Gaulle identifiée au SIREN sous le numéro 243300316.

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

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE LE BOUSCAT est représentée à l'acte par **Monsieur Patrick BOBET** en sa qualité de Maire de ladite commune, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2020 demeurée ci-annexée.

- La BORDEAUX METROPOLE est représentée à l'acte par **Madame Valérie CHARLE** responsable de la Direction du foncier, agissant en vertu de l'arrêté n°24METAJPP00289 du Président de BORDEAUX METROPOLE en date du 15 mars 2024, **ci-après annexé.**

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le représentant de la commune de LE BOUSCAT est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du Conseil municipal en date du **+++** visée par la Préfecture le **+++** dont une ampliation est annexée aux présentes.

Le représentant de la commune déclare :

- **que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,**
- **que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales est écoulé à ce jour,**

DELIBERATION METROPOLITAINE

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil métropolitain n°******* en date du **+++** visée par la Préfecture de la Gironde le ******* dont une ampliation est annexée.

Le représentant de la Métropole déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme électronique et reçue en Préfecture le ******** et mise en ligne le ******** ainsi que l'article L 2131-1 III du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

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

PREAMBULE

1°) L'opération d'extension de la ligne D du tramway :

Le projet consiste en l'amélioration de la desserte en transport en commun des communes de Saint-Médard-en-Jalles, le Haillan, Eysines et le Taillan-Médoc, par l'extension de la ligne D du tramway. Il s'inscrit dans le secteur ouest de l'agglomération bordelaise, qui compte parmi les territoires métropolitains à enjeux de premier ordre, tant par son bassin d'emplois que par les pôles d'habitats qui le composent.

La maîtrise d'ouvrage de ce projet est assurée par Bordeaux Métropole. Cette approche résolument vertueuse ne va pas sans générer des impacts sur l'environnement local. En effet, investir dans les transports alternatifs à la voiture implique de réaliser de nouvelles infrastructures.

2°) Garantir l'évitement, la réduction et les compensations écologiques y compris sur le foncier privé :

Dans le cadre de son projet d'extension de la ligne D du tramway, Bordeaux Métropole a déposé un dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées afin de préciser les enjeux de conservation de ces espèces et de proposer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation.

3°) Ce dossier a été évalué par la DREAL et le Conseil National du Patrimoine Naturel (CNP), qui ont notamment demandé que soit mise en œuvre une Obligation Réelle Environnementale (ORE) sur la parcelle ayant vocation à faire l'objet des mesures compensatoires (les « **Mesures Compensatoires** ») savoir sur 30 ans pour le lotier hérissé et 50 ans pour les boisements. Les Mesures Compensatoires sont détaillées dans l'Arrêté Préfectoral de dérogation à la destruction, altération d'habitat d'espèces protégées et de destruction d'individus d'espèces protégées, daté du 28 février 2018.

4°) La Commune de LE BOUSCAT propriétaire de « L'Hippodrome du BOUSCAT » est consciente de l'intérêt écologique de son patrimoine naturel, et souhaite s'engager au delà de la période réglementaire des trente (30) ans pour pérenniser les mesures mises en place.

5°) Un arrêté signé par Madame la Préfète de la Gironde portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces animales protégées et de destruction d'espèce végétale protégée a été obtenu sous les références n°21/2018 du 28 février 2018 (l'«**Arrêté Préfectoral**» (**annexe ****)).

Cet arrêté intègre des prescriptions relatives à la compensation d'une espèce végétale et des habitats d'espèces protégées impactés par le projet :

- 900 m² à Lotier hérissé *Lotus angustissimus subsp. Hispidus* à proximité de la station Le Sulky et le long des voies ou à proximité permettant l'implantation minimale de 10 pieds à une échéance de 3 ans ;
- plantation de 126 chênes sur le site ou le long du projet de la ligne D avec pour objectif d'assurer la connectivité des zones boisées, de constituer des habitats pour l'avifaune et de sénescence favorables aux insectes saproxyliques sur 50 ans.
- un plan de gestion sera rédigé sous un délai d'un an à compter de l'autorisation et validé par les services de la DREAL.

6°) Toutefois, aux vues des contraintes d'implantation d'arbres de part et d'autre du fuseau du Tram, il a été décidé en accord avec les services de l'Etat, de concentrer la plantation de 62 arbres sur l'hippodrome du Bouscat.

In fine, la compensation environnementale pour l'extension du Tram D s'établit à 900 m² de lotier hérissé et 1.3 ha de boisements.

7°) L'Obligation Réelle Environnementale (ORE) s'est avérée être l'outil le plus adapté pour porter des actions de maintien, de valorisation et de développement de la biodiversité, par un suivi de longue durée sur les zones compensatoire.

En conséquence, le Propriétaire entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'application des dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement et ainsi constituer sur ses propriétés (**Annexe **** : plan) une Obligation Réelle Environnementale (ORE).

8°) La consistance de cette ORE est définie par les stipulations du présent acte (ci-après « Contrat ») qui détermine également les engagements réciproques du Propriétaire, en sa qualité de propriétaire des terrains concernés par l'ORE, et du Maître d'Ouvrage, en sa qualité de responsable des mesures de protection et de suivi de l'ORE.

Le Maître d'Ouvrage sera accompagné par un co-contractant pour la mise en œuvre des mesures. Ce co-contractant sera désigné à la suite d'une consultation respectant les règles du Code des marchés publics dès la signature de l'ORE (ci-après le « Prestataire »).

9°) Le programme de compensation fait l'objet d'un plan de gestion, dont une copie a été adressée aux services de l'Etat, et conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral mentionné ci-dessus.

10°) C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées aux fins de conclure le présent contrat dont les annexes font partie intégrante (le « **Contrat** »).

CECI EXPOSE, il a été décidé ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le Contrat a pour objet de déterminer les conditions et modalités de constitution de l'ORE sur la parcelle du Propriétaire définies à l'article 2 et les obligations respectives des Parties prenantes (maitre d'ouvrage et gestionnaire).

A ce titre, le Propriétaire et le Maitre d'Ouvrage conviennent de la réalisation par le Maître d'Ouvrage des actions de restauration écologiques, de la gestion et du suivi de la biodiversité sur cette parcelle, actions constitutives de l'ORE pendant la durée de son engagement (50 ans pour les boisements et 30 ans pour les habitats à Lotiers).

Ces actions ont pour objectif de conserver des habitats forestiers et de garantir la reprise du Lotier hérissé (extraction de la fiche action Lotier du plan de gestion en **Annexe ****).

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.

Ces obligations 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. La durée prévue au contrat ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

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. Il ne donne pas lieu non plus au paiement de la contribution prévue à l'article 879 du même code.

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. »

Conformément à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, le Contrat a pour objet de faire naître à la charge du Propriétaire et des propriétaires ultérieurs des

surfaces concernées, des obligations réelles ayant pour finalité la pérennité des objectifs écologiques résultant notamment des Mesures Compensatoires du projet d'aménagement, en application de l'Arrêté Préfectoral pendant les cinquante (50) ans pour les boisements et trente (30) ans pour les habitats à Lotiers des obligations réglementaires et au-delà. Si ces délais de cinquante (50) ans et trente (30) ans venaient à évoluer, le présent Contrat fera l'objet d'un avenant en conséquence.

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

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, est constituée par le DEBITEUR DE L'ORE une obligation réelle environnementale, au profit du CREANCIER DE L'ORE qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'ACTIONS

DÉSIGNATION

A LE BOUSCAT (GIRONDE) 33110 Avenue d'Eysines,
Une parcelle en nature de sol.

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	121	AV D'EYSINES	00 ha 01 a 19 ca

*Sont demeurés ci-annexés (annexe **)* :

- Un extrait de plan cadastral,
- Un plan géoportail.

La Commune de LE BOUSCAT déclare par les présentes :

- être propriétaire de la parcelle objet des présentes. A cette fin, elle a transmis à Bordeaux Métropole les éléments de propriété justifiant sa capacité de propriétaire à mobiliser ce terrain dans la démarche ;

- que la parcelle objet des présentes n'est grevée d'aucune sûreté hypothécaire, ainsi que cela résulte **d'un état hypothécaire transmis par le notaire participant au notaire soussigné. Un état hypothécaire est demeuré annexé aux présentes (annexe **)** ;

- qu'il n'a consenti aucun droit réel sur la parcelle objet des présentes (convention de location, prêt, occupation, mise à disposition, etc.), susceptible d'empêcher ou de gêner la mise en œuvre des Actions par l'une ou l'autre des Parties.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAGENDIE notaire à BORDEAUX le 20 juin 2003, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6002.

ARTICLE 3 – JOUISSANCE DU BIEN GREVE DE L'ORE

le **DEBITEUR DE L'ORE** déclare que le **BIEN** objets des présentes est libre de toute location, occupation ou tout autre droit d'usage ou de jouissance.

le **DEBITEUR DE L'ORE** autorise le **CREANCIER DE L'ORE, et toutes les personnes agissant pour son nom et pour son compte** au titre de sa mission, à pénétrer sur le **BIEN** objet des présentes dans le but de réaliser les mesures de compensation dont il est question ci-dessous.

Il est toutefois convenu entre les parties que le **DEBITEUR DE L'ORE** conservera la jouissance de la parcelle support 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 le périmètre d'action.

Pendant toute la durée du présent contrat 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 ladite parcelle 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 la parcelle objet des présentes n'est pas soumise 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 de ladite parcelle et demeurera personnellement tenue au paiement de toutes taxes, impôts ou redevances afférents auxdits terrains (notamment la taxe foncière).

En outre, le **DEBITEUR DE L'ORE** s'engage à ce que le bien susvisé objet du présent contrat soit géré raisonnablement et exploité ou utilisé dans le respect du programme de travaux intégré au plan de gestion.

ARTICLE 4 – NATURE DES ACTIONS

Principe

Les études menées jusqu'à la date des présentes ont permis de rédiger le plan de gestion repris partiellement dans l'Arrêté Préfectoral (le « **Plan de Gestion** »), précisant un programme d'actions (le « **Programme d'Actions** »).

Il est ici précisé que le Plan de Gestion pourra faire l'objet d'une actualisation par Bordeaux Métropole afin de tenir compte des contraintes (notamment techniques et environnementales), et ce en conformité avec l'Arrêté Préfectoral.

L'Arrêté Préfectoral portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces animales protégées et de destruction d'espèce végétale protégée a été publié le 28 février 2018. **Il est annexé au Contrat (annexe **).**

Chaque Partie reconnaît être pleinement informée des objectifs écologiques poursuivis, des Actions envisagées sur la parcelle objet du Périmètre d'Actions et de leurs implications.

Cas particuliers

En cas de situations exceptionnelles (incendie, tempête, etc.) présentant un risque pour la sécurité des personnes et/ou des espèces protégées ou des milieux visés par les Mesures Compensatoires mis en œuvre dans le Périmètre d'Actions et/ou un risque sanitaire pour les cultures environnantes et/ou en cas de nécessité de respecter une réglementation s'imposant à lui, la Commune de LE BOUSCAT pourra réaliser, à titre exceptionnel, des travaux non prévus dans le Programme d'Actions et/ou dans le Plan de Gestion, dans la stricte mesure où ces travaux présentent un caractère impératif et sont nécessaires pour supprimer ou limiter les risques évoqués ci-avant.

Dans tous les cas, la Commune de LE BOUSCAT s'engage à prévenir BORDEAUX METROPOLE avant d'effectuer lesdits travaux et, dans la mesure du possible, dix (10) jours ouvrés avant et à choisir, en concertation avec BORDEAUX METROPOLE, des modes d'intervention respectant les termes du Contrat.

Le coût de ces travaux sera intégralement pris en charge par la Commune de LE BOUSCAT.

Gestion et suivi du Périmètre d'Action :

Seules et toutes les actions décrites dans le plan de gestion pourront et devront être mises en œuvre sur le terrain du Périmètre d'Action.

Révision de l'ORE :

Il est ici précisé que les mesures de compensation environnementale pourront être révisées et redéfinies librement par le CREANCIER DE L'ORE en accord avec le DEBITEUR DE L'ORE, à condition de respecter les limites de l'emprise du Bien.

Ces 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 une mise à jour sera réalisée, chaque fois que nécessaire, sans avoir à les formaliser par avenant aux présentes, ce que les Parties acceptent expressément. En cas de modifications susceptibles de remettre en cause les engagements initiaux, un avenant à la présente ORE pourra être proposé, après accord de chacune des Parties.

ARTICLE 5 - DURÉE

L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE est constituée par le DEBITEUR DE L'ORE au profit du CREANCIER DE L'ORE **pour une durée de 50 années (maximum 99 ans).**

Elle commencera à courir de ce jour et **s'achèvera le** .

Ce contrat pourra être renouvelée après accord des deux parties, six mois avant le terme du présent contrat.

ARTICLE 6 – REALISATION DES MESURES DE COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE-OBLIGATION DES PARTIES

Compte-tenu de ce qui précède, le **DEBITEUR DE L'ORE** autorise le **CREANCIER DE L'ORE**, maître d'ouvrage des mesures de compensation environnementale énumérées ci-dessus, de mettre en œuvre sous sa pleine et entière responsabilité lesdites mesures de compensation environnementale.

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 ladite parcelle ci-dessus visée et cadastrée lui appartenant sise à LE BOUSCAT.

Le **CREANCIER DE L'ORE** accepte la mise en œuvre des mesures, et s'engage à les exécuter et à les gérer.

ARTICLE 6-1- DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE DEBITEUR DE L'ORE

Le Propriétaire s'engage, au titre des présentes, à :

- Mettre la Parcelle objet du Périmètre d'Actions à disposition gracieusement de BORDEAUX METROPOLE dans le cadre du Contrat et à maintenir leur vocation écologique pendant 50 ans à compter de la signature des présentes, à minima ;
- 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. Il tâche dans ce cas de prendre toute disposition pour en limiter les effets ;
- Prendre toutes les dispositions nécessaires pour faire respecter les termes de ce Contrat auprès de toute personne mandatée par ses soins, le Propriétaire étant seul et exclusivement responsable vis-à-vis du Maître d'ouvrage en cas de non-respect des termes du Contrat par ses éventuels mandataires ;
- Reporter ses obligations sur tout nouveau preneur à bail au travers d'un bail écrit ;

- Supporter toutes les dépenses prévues ou imprévus nécessitées par l'usage des Biens au regard de son ouverture au public. En aucun cas, la responsabilité du Maître d'Ouvrage ne pourra être recherchée pour défaut d'entretien, de surveillance. A cet effet, le Propriétaire garantit le Maître d'Ouvrage de tout recours de tiers ;
- Autoriser le personnel du Maître d'Ouvrage et son Prestataire ainsi que toute personne mandatée par leurs soins, à réaliser toutes actions nécessaires à la mise en œuvre des actions relatives à l'ORE sur les Biens ;
- 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 le Bien susvisé ;
- Ne conclure aucune convention d'occupation ou portant sur la jouissance par un tiers sans l'accord préalable et écrit du Maître d'Ouvrage, qui ne pourra refuser que pour juste motif ;
- Faciliter l'accès au Bien susvisé aux représentants et personnels du CREANCIER DE L'ORE, des services de l'Etat ou toute personne mandatée et sous sa responsabilité.

Par ailleurs, le Propriétaire pourra :

- Mettre en œuvre sur les Biens, de façon concertée avec le Maître d'Ouvrage, des actions pour répondre à ses propres besoins. La mise en œuvre de ces actions sera réalisée aux frais et à la charge du Propriétaire.
- Exploiter l'ORE à des fins de communication interne et externe afin de mettre en valeur son engagement en faveur de la biodiversité.

Limitation de responsabilité :

Le PROPRIETAIRE-DEBITEUR DE L'ORE s'engage à indemniser CREANCIER DE L'ORE pour tout préjudice subi par le CREANCIER DE en cas de manquement, quel qu'il soit, du PROPRIETAIRE-DEBITEUR DE L'ORE et/ou de ses subordonnés au titre du présent contrat, susceptible de remettre en cause les engagements pris par lui aux termes des présentes.

La responsabilité du PROPRIETAIRE-DEBITEUR DE L'ORE ne sera pas recherchée en cas de préjudice sur des terrains, pistes ou du bâti voisins, suite aux actions menées par le CREANCIER DE L'ORE sur le Bien susvisé. Le CREANCIER DE L'ORE s'engage à prendre à sa charge la gestion d'éventuels contentieux à ce titre.

La liste des obligations ci-dessus pourra être adaptée par les Parties, dès lors qu'en apparaîtra la nécessité, dans le cadre d'une réunion telle que mentionnée à l'Article 10 du présent acte.

ARTICLE 6-2 – DROITS ET OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE CREANCIER DE L'ORE

Le Maître d'Ouvrage s'engage au titre des présentes à :

- Déployer l'ensemble des moyens matériels, humains et financier (moyens propres ou par tout prestataire mandaté par lui et à cet effet), afin de répondre à son obligation de résultats relatives à l'ORE sur les Biens tels que défini à l'article 1, et particulièrement :
- Assurer la gestion régulière du site et le suivi écologique sur les Biens. A travers ce suivi, apporter notamment la garantie du respect des objectifs définis dans l'arrêté préfectoral du 28 février 2018.
- Transmettre les données de biodiversité collectées dans le cadre de l'ORE au Propriétaire.
- Etablir les rapports de suivi tous les ans et les remettre au Propriétaire.
- Mettre en œuvre, sur les Biens, toutes les mesures nécessaires ou utiles à la réalisation des actions à sa charge relatives à l'ORE, dans les conditions prévues aux présentes ;

- Présenter au Propriétaire le bilan des interventions réalisées lors de l'année en cours, et le programme prévu pour l'année suivante au sein du périmètre de l'ORE ;
- Informer le Propriétaire des mesures de suivi des résultats des inventaires et analyses diverses réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des actions relatives à l'ORE ;
- Apporter toute information nécessaire au Propriétaire pour la réalisation de ses engagements au titre des présentes qui serait raisonnablement demandés par le Propriétaire.
- Être assuré, contre tout accident et dommage, qui pourrait être commis sur les Biens par les personnes, intervenant pour son compte, ou par ses sous-traitants ou ayants-droits, dans le cadre de la mise en œuvre des actions mises à sa charge et des mesures de suivi.
- Jouir de l'ensemble immobilier objet de la présente autorisation en bon père de famille, conformément à l'utilisation décrite en exposé et en réalisant l'ensemble des opérations d'entretien nécessaires au titre du Contrat.
- Prendre toutes les mesures utiles pour éviter toute occupation illégale. Si malgré tout, une occupation illégale était constatée, le Maître d'Ouvrage est autorisé à engager, en coordination avec le Propriétaire, toutes les procédures destinées à obtenir la libération des Biens ;
- Prendre à sa charge l'ensemble des interventions nécessaires à la réalisation des actions relatives à l'ORE.
- Supporter toutes les dépenses prévues ou imprévues nécessitées par l'usage des Biens au regard des mesures inscrites au plan de gestion compensatoire ci annexé.
- Ne pas mettre en œuvre sur les Biens d'autres mesures que celles prévues au présent Contrat et particulièrement, ne pas mettre en œuvre de mesures compensatoires sur les Biens au bénéfice de tiers sans l'accord préalable et écrit du Propriétaire.
- Organiser les comités de suivi du site de compensation tous les ans les 5 premières années puis tous les 5 ans ou à chaque fois que la DREAL en fera la demande.

Le Propriétaire rappelle au Maître d'Ouvrage, que l'exécution de ces obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers et dans le seul but d'exécuter les obligations ci-avant définies.

La liste des obligations ci-dessus pourra être adaptée par les Parties, dès lors qu'en apparaîtra la nécessité, dans le cadre d'une réunion telle que mentionnée à l'Article 10.

ARTICLE 7 – PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente ORE est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

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 le **BIEN**.

ARTICLE 9 – CONDITIONS FINANCIÈRES

Compte tenu de l'importance des interventions à réaliser par le Maître d'Ouvrage sur le site, la présente ORE est consentie à titre gracieux entre le Propriétaire et le Maître d'Ouvrage.

Chaque Partie conserve à sa charge les coûts relatifs à ses propres obligations telles que décrites dans le Contrat.

Notamment, le coût des travaux compensatoire, de la gestion et des mesures de suivi réalisées par son futur Prestataire sera porté exclusivement par le Maître d'Ouvrage suivant les règles des marchés publics.

Les impôts et taxes inhérentes aux propriétaires de cette parcelle, resteront à la charge du Propriétaire.

ARTICLE 10 – REPRÉSENTATION DES PARTIES – MODIFICATION DE L'EXÉCUTION DU CONTRAT

Pour les besoins du Contrat, les Parties conviennent d'être représentées chacune par un référent désigné.

Chacun des référents désignés pourra, le cas échéant, se faire remplacer par la personne de son choix au moyen d'un pouvoir.

Les référents initialement choisis par les Parties pour les représenter sont les suivants :

- Pour la Commune de LE BOUSCAT :

Sylvain PRADERE

Coordinateur Nature en ville

Adresse : Direction Générale des Services Techniques, Hôtel de Ville, Place Gambetta, 33491 Le Bouscat Cedex

Tél. : 06.64.81.70.13

Mail : s.pradere@bouscat.fr

- Pour BORDEAUX METROPOLE :

David KANFER

Directeur - Direction de la Nature

Direction générale Aménagement

Adresse : Esplanade Charles de Gaulle 33000 BORDEAUX

Tél. : Poste 25601 – 05.33.89.56.01 – 06.03.51.11.25

Mail : d.kanfer@bordeaux-metropole.fr

Les Parties se réunissent sur les 5 premières années au comité de suivi annuel, puis tous les 5 ans jusqu'à 20 ans et enfin tous les 10 ans jusqu'à la fin de l'ORE.

Les Parties communiqueront entre elles également chaque fois que nécessaire et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans la réalisation des Actions, comme en cas de sinistre, aux fins d'examiner ensemble les solutions et moyens pour y remédier.

Chacune des réunions fera l'objet d'un compte-rendu, rédigé par BORDEAUX METROPOLE et expressément validé par le Propriétaire.

La réunion annuelle des Parties a pour objet de :

- Mettre en œuvre et assurer le suivi opérationnel des différents aspects du Contrat, en particulier des engagements pris par les Parties aux termes du Contrat ;
- Discuter des évolutions possibles des relations entre les Parties et/ou examiner toute modification à intervenir dans l'exécution du présent Contrat ;

- Prendre toute mesure afin de permettre la bonne réalisation des projets ;
- Plus généralement, examiner tous sujets intéressant l'exécution du présent Contrat.

En cas d'absence d'accord, les positions respectives et les points de divergence seront mis en évidence pour permettre la complète information de chaque Partie.

ARTICLE 11 – 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.

S'il advient qu'au cours de l'exécution du contrat l'une des parties :

- Rencontre une difficulté économique l'empêchant d'exécuter durablement ses obligations ;
- Constate dans le rapport/bilan susvisé :
 - o L'inefficacité des prescriptions ;
 - o La présence d'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique devant faire l'objet d'une action visant à la maintenir, conserver, gérer ou restaurer, cette dernière ;
 - o En cas de modifications de l'arrêté définissant les mesures de compensation au titre de l'article L.163-1 du code de l'environnement.

La partie la plus diligente pourra saisir l'autre, par écrit, d'une demande de révision. Dans les 30 jours ouvrés suivants la réception de la demande, les parties devront se réunir pour étudier les modalités de révision du contrat. Cette demande prendra la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le délai de 30 jours ouvrés susvisé commence à courir à compter de la réception de la lettre.

Si la modification intervient pour tenir compte de l'évolution des mesures imposées en application des dispositions L.163-1 et suivantes du code de l'environnement, alors les modifications apportées au présent acte devront être compatibles avec lesdites modifications et le coût du nouvel acte sera mis à la charge du débiteur de l'obligation de compensation.

Le PROPRIÉTAIRE informera la préfecture de la Gironde (en particulier les services de la DREAL et de la DDTM) et la Mairie de LE BOUSCAT de la modification des mesures compensatoires. Ces modifications devront faire l'objet d'une validation de leur part avant application.

ARTICLE 12 – SANCTION DE L'INEXÉCUTION

Il est rappelé aux parties les dispositions de l'article 1103 du Code Civil 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 à la suite d'un cas de force majeure, les Biens ont été détruits totalement ou partiellement ou, s'il résultait de cet événement, que les obligations définies aux présentes ne pouvaient pas être durablement mises en œuvre.

En cas d'impossibilité à mettre en œuvre les obligations définies aux présentes, un règlement amiable entre les Parties sera privilégié.

Sous réserve que ce soit possible tant juridiquement que matériellement, la Partie constatant la non-réalisation ou la mauvaise réalisation d'une obligation de faire par l'autre Partie, pourra, après mise en demeure, requérir son exécution forcée en nature par la Partie défaillante.

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

En cas d'inexécution après deux mises en demeure consécutives, la Partie à l'origine de la demande pourra faire exécuter, par un tiers, les obligations, aux frais de la Partie défaillante

Concernant le non-respect d'une obligation de ne pas faire, la Partie à l'origine de la demande, pourra, sous réserve que ce soit possible juridiquement et matériellement, exiger la remise en état du site par la Partie défaillante.

Si la remise en état du site n'est pas possible alors, la Partie à l'origine de la demande sera en droit de demander des dommages et intérêts.

Les sanctions prévues aux présentes au titre de l'exécution du présent contrat ne viennent en aucune manière remettre en question des sanctions existantes du chef d'autres législations.

ARTICLE 13 – RÉSILIATION

1°) Résiliation en cas d'arrêt du Plan de gestion à la demande de BORDEAUX METROPOLE

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 la **BORDEAUX METROPOLE** est débitrice, pourra être juridiquement résilié en cas d'arrêt du Plan de gestion avant son échéance à la demande de **BORDEAUX METROPOLE**, pour un motif autre qu'une faute de l'une des Parties aux présentes. **BORDEAUX METROPOLE** 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 le **DEBITEUR DE L'ORE** et le **CREANCIER DE L'ORE** pourront se réserver la possibilité :

- soit de continuer à faire subsister le présent contrat portant constitution d'obligations réelles environnementales, à charge pour le **DEBITEUR DE L'ORE** et le **CREANCIER DE L'ORE** de redéfinir directement entre eux 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 devant notaire.

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 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-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.

En cas de manquement ou défaut d'exécution du **CREANCIER DE L'ORE**, de sa mission, la **Métropole** 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** 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 au **CREANCIER DE L'ORE** une indemnité forfaitaire égale au montant global des dépenses engagées et indemnise de son préjudice lié au manquement.

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.

Si, du fait d'un cas de force majeure, les obligations d'une partie étaient suspendues pour une durée supérieure à un (1) mois, 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.

En cas de rupture du contrat, la partie requérante de ladite rupture se chargera des formalités à accomplir auprès d'un notaire.

ARTICLE 14 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux faunistique et floristique a été élaboré.

Un exemplaire dudit état des lieux demeure annexé aux présentes au sein du plan de gestion (cf. Annexe ***).

Les Parties conviennent que le suivi régulier permettra un état des lieux annuel.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉ/ASSURANCE

Article 15-1 – RESPONSABILITE

Chacune des Parties au Contrat est responsable de l'exécution des obligations mises à sa charge au titre du Contrat. Les dispositions des articles 1880 à 1882 du code civil s'appliquent.

Aucune des Parties n'encourt de responsabilité vis-à-vis de l'autre à raison des dommages indirects ou incertains, des dommages ou défauts d'exécution du Contrat qui sont la conséquence du fait d'un tiers, ou d'un événement constitutif d'un cas de force majeure.

En tout état de cause, le Maître d'Ouvrage garantit le Propriétaire et ses assureurs contre tout recours de tiers quel qu'il soit, pour toute action en réparation d'un préjudice quelconque subi par le tiers du fait de l'application de la Contrat.

Article 15-2 – ASSURANCES

Le Maître d'Ouvrage souscrira, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une police d'assurance responsabilité civile/professionnelle garantissant toutes les conséquences pécuniaires matérielles, immatérielles et corporelles de sa responsabilité civile/professionnelle qu'il peut encourir de son propre fait ou du fait des choses et des personnes qui sont sous sa garde. Le Bénéficiaire supporte les primes et les franchises correspondantes.

La police d'assurance de responsabilité civile souscrite par le Bénéficiaire devra stipuler que le Maître d'Ouvrage et le Propriétaire sont respectivement tiers entre eux.

Le Maître d'Ouvrage fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans le Bien ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et/ou tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur, en renonçant à tout recours contre le Propriétaire et ses assureurs.

Pendant la durée du Contrat, le Bénéficiaire devra justifier de la validité des contrats d'assurance et du paiement des primes.

Le Maître d'Ouvrage informe le Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, dans les meilleurs délais et au plus tard dans les soixante-douze heures, de tout sinistre survenu sur les Biens et parcelle mis à disposition même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS DIVERSES

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.

Si l'une quelconque des stipulations du Contrat 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 du Contrat, ni altérer la validité des autres stipulations.

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque du Contrat 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.

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.

ENVIRONNEMENT

Un inventaire faune-flore-habitat a été réalisé sur la totalité du secteur et contenu dans le plan de gestion **ci-annexé**. Il en ressort les principaux éléments suivants :

ETAT DES 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 et mesures de sécurité applicables sur le bien eu égard aux éléments issus de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de permis de construire du projet d'activités :

Risque d'inondations par crues

D'après Géorisques, la commune de Le Bouscat est soumise à un risque important d'inondation (TRI), bien que l'aire du site d'étude ne soit pas comprise dans une zone inondable.

La commune fait l'objet d'un PAPI pour inondation par submersion marine et par crue à débordement lent de cours d'eau (33DREAL20140002 - PAPI complet estuaire Gironde labellisé le 05/11/2015). Elle est également régie par un plan de prévention des risques prescrit le 02/03/2012 : 33DREAL20170016 - PPR - Bouscat (révision) qui prend en compte l'aléa d'inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau. Le site de compensation ne se trouve dans aucun zonage réglementaire du PPR

Risque de remontée de la nappe

D'après le BRGM, le site de compensation est situé sur une zone où la sensibilité de remontée de nappe est très faible.

Topographie

La zone d'étude présente de manière générale une topographie peu accidentée, avec de légères pentes orientées vers la vallée de la Garonne à l'est, caractéristique des vallées alluviales. Le Bouscat se situe sur la rive gauche de la vallée de la Garonne, constituée de terrasses alluviales dont l'altitude tend à augmenter au fur et à mesure que l'on s'éloigne du fleuve. Cette topographie contraste avec celle de la rive droite, plus accidentée du fait de la présence d'une faille ayant engendré une élévation des formations calcaires du Bassin aquitain.

Le site de compensation présente une topographie globalement plane, avec une pente faible d'environ 1% orientée sud - nord. L'altitude du site est comprise entre 23 et 20 m NGF.

Retrait gonflement des argiles

L'exposition au retrait-gonflement des argiles est qualifiée de forte mais n'a pas d'effet sur le projet de restauration écologique.

Sites industriels (Basol, Basias, seveso)

3 anciens sites industriels sont à moins de 500 m de l'hippodrome du Bouscat. Aucune interaction n'est envisagée.

Zonage urbanisme

La compensation environnementale s'inscrit sur une zone Ne, Zones naturelles de loisirs et d'équipement. Le règlement n'impose pas de prescriptions par rapport à la mise en œuvre des compensations.

Zonages environnementaux

La ZNIEFF la plus proche du site de compensation est située à environ 2 200 m au nord de celui-ci. Il s'agit de la ZNIEFF de type II « Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne, et marais de Bruges » (n° 720030039), composée du réseau hydrographique de la Jalle de Saint-Médard (et milieux annexes) depuis sa source au niveau du camp de Souge à l'ouest, jusqu'à son confluent avec la Garonne en aval de Bordeaux après avoir traversé le marais de Bruges.

La ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) la plus proche est située à environ 2 200 m au nord du site d'étude. Il s'agit de la ZICO n°FR194 « Garonne : marais de Bordeaux », qui s'étend sur 6 100 ha au Nord de Bordeaux et comprend la Réserve Naturelle des marais de Bruges ainsi que la Zone Natura 2000 n°FR7210029 « Marais de Bruges ».

Le site de compensation n'intercepte aucun de ces périmètres. Toutefois il se trouve à proximité de certains de ces zonages réglementaires :

A 2,2 km au sud du site Natura 2000 FR7200805 « Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines », désigné au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore », pour ses milieux aquatiques, les aulnaies alluviales et mégaphorbiaies. Il n'existe pas, à priori, de lien fonctionnel direct entre ce dernier et le site d'étude (absence de connexion hydraulique directe, présence de zones densément urbanisées et réseau routier entre les deux secteurs). A 3,3 km au sud-ouest du site Natura 2000 FR7210029 « Marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre », désigné au titre de la directive « Oiseaux » (2009/147/CE) pour son rôle primordial dans le processus migratoire des oiseaux. Il s'agit d'un site de nidification pour de nombreuses espèces, migratrices comme sédentaires : plus de 180 espèces y ont été observées. En outre, les milieux constituant le site (prairies humides, marais, eaux douces stagnantes et courantes, forêts caducifoliées ...) offrent de nombreux abris et favorisent la nidification d'espèces caractéristiques, notamment de rapaces, anatidés, passereaux et échassiers. Le site est également désigné au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » pour son rôle fonctionnel dans le cycle biologique de certaines espèces comme le Vison d'Europe, la Cuivrée des marais ou encore la Cistude d'Europe. Il n'existe pas, à priori, de lien fonctionnel direct entre ce dernier et le site d'étude (absence de connexion hydraulique directe et réseau routier entre les deux secteurs) ;

A 5,2 km à l'Ouest du site Natura 2000 FR7200700 « La Garonne » désigné au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » pour son rôle fonctionnel majeur vis-à-vis des poissons migrateurs amphihalins (Grande Alose, Lamproie marine, Saumon atlantique, Esturgeon...) et des populations d'Anguille des estuaires présentes en berges. Compte tenu de l'anthropisation du ruisseau du Limancet (busé), il n'existe pas de lien fonctionnel avec le site d'étude.

Outre les bilans et rapports établis conformément au plan de gestion, les parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé notamment à chaque renouvellement de plan de gestion et en fin de contrat, mais également en cas de révisions importantes dudit plan de gestion.

BASE DE DONNÉES GEORISQUES

Les parties déclarent que le notaire soussigné a porté à leur connaissance les informations de la base de données GEORISQUES pour la commune de LE BOUSCAT. (**Annexe n°** – **Base de données GEORISQUES**)

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Commune de LE BOUSCAT est devenue propriétaire de la parcelle originellement cadastrée section AR numéro 49 pour l'avoir acquise avec d'autres biens étrangers aux présentes de la société dénommée SOCIETE ANONYME DE L'HYPPODROME DU BOUSCAT, société anonyme au capital de 40.000,00 euros dont le siège social se situe à LE BOUSCAT (33) Hippodrome du Bouscat, Avenue d'Eysines, identifiée sous le numéro SIREN 781 843 537 et immatriculée au RCS de BORDEAUX.

Suivant acte reçu par Maître MAGENDIE notaire à BORDEAUX, le 20 juin 2003.

Moyennant le prix symbolique de UN EURO (1,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6002.

Afin d'établir la concordance cadastrale avec les anciens titres, il est ici rappelé que :

La parcelle originellement cadastrée section AR numéro 47 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section AR numéro 49,
- La parcelle cadastrée section AR numéro 50,
- La parcelle cadastrée section AR numéro 51.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par un géomètre expert, publié en même temps qu'un acte reçu par Me MAGENDIE, notaire à BORDEAUX, en date du 20 juin 2003, publié au service de publicité foncière de BORDEAUX 1, le 18 juillet 2003 volume 2003P numéro 6002.

La parcelle originellement cadastrée section AR numéro 49 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section AR numéro 94.
- La parcelle cadastrée section AR numéro 95.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par un géomètre expert, publié en même temps qu'un acte administratif en date du 16 janvier 2019 publié au service de publicité foncière de BORDEAUX 1, le 15 février 2019 volume 2019P numéro 1949.

Aux termes d'un procès-verbal du cadastral n°2312B en date du 1^{er} avril 2022, publié au bureau des hypothèques de BORDEAUX 1, le 1^{er} avril 2022 volume 2022P numéro 7474, la parcelle sise à LE BOUSCAT cadastrée section AR numéro 94 est devenue les parcelles de plus petites contenances cadastrées :

- Section AR numéro 118,
- Section AR numéro 119.

Aux termes d'un procès-verbal du cadastral n°2353W en date du 17 octobre 2023, publié au bureau des hypothèques de BORDEAUX 1, le 25 octobre 2023 volume 2023P numéro 21354, la parcelle sise à LE BOUSCAT cadastrée section AR numéro 118 est devenue les parcelles de plus petites contenances cadastrées :

- Section AR numéro 120,

- Section AR numéro 121.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement la société en est devenue propriétaire pour l'avoir acquis avec d'autres biens suivant acte reçu par Maître PEYRELONGUE et Maître DUHAU, notaires à BORDEAUX, le 12 mars 1921 dont une expédition a été transcrite au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX le 12 mars 1921 volume 638 numéro 2.

DÉCLARATIONS 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 prévue, respectivement, aux articles 662 et 663 du Code général des impôts.

EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Les présentes sont exonérées de taxe de publicité foncière.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise aux parties.

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.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

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

Les parties, décident de le soumettre à la loi française, le présent contrat.
Compte tenu du choix de la loi française, les parties entendent que les juridictions françaises puissent être compétentes en cas de difficultés.

FRAIS

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat 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.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

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."

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites, à savoir :
 - Pour la commune du Bouscat, Hôtel de ville, Place Gambetta, 33491 LE BOUSCAT
 - Pour Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle 33 045 BORDEAUX
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées 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 LIÉ 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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Département :
GIRONDE

Commune :
LE BOUSCAT

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 10/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

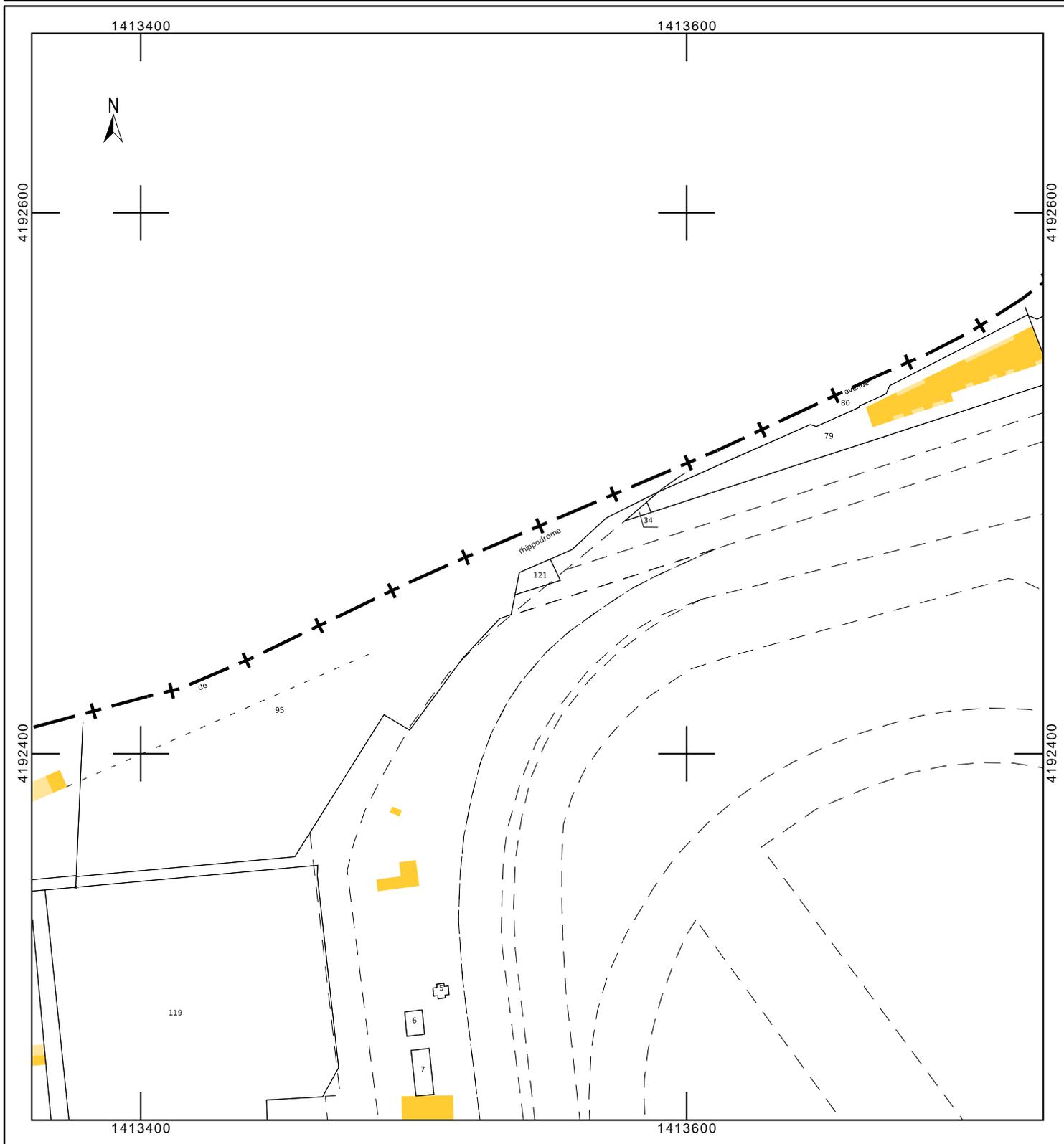
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





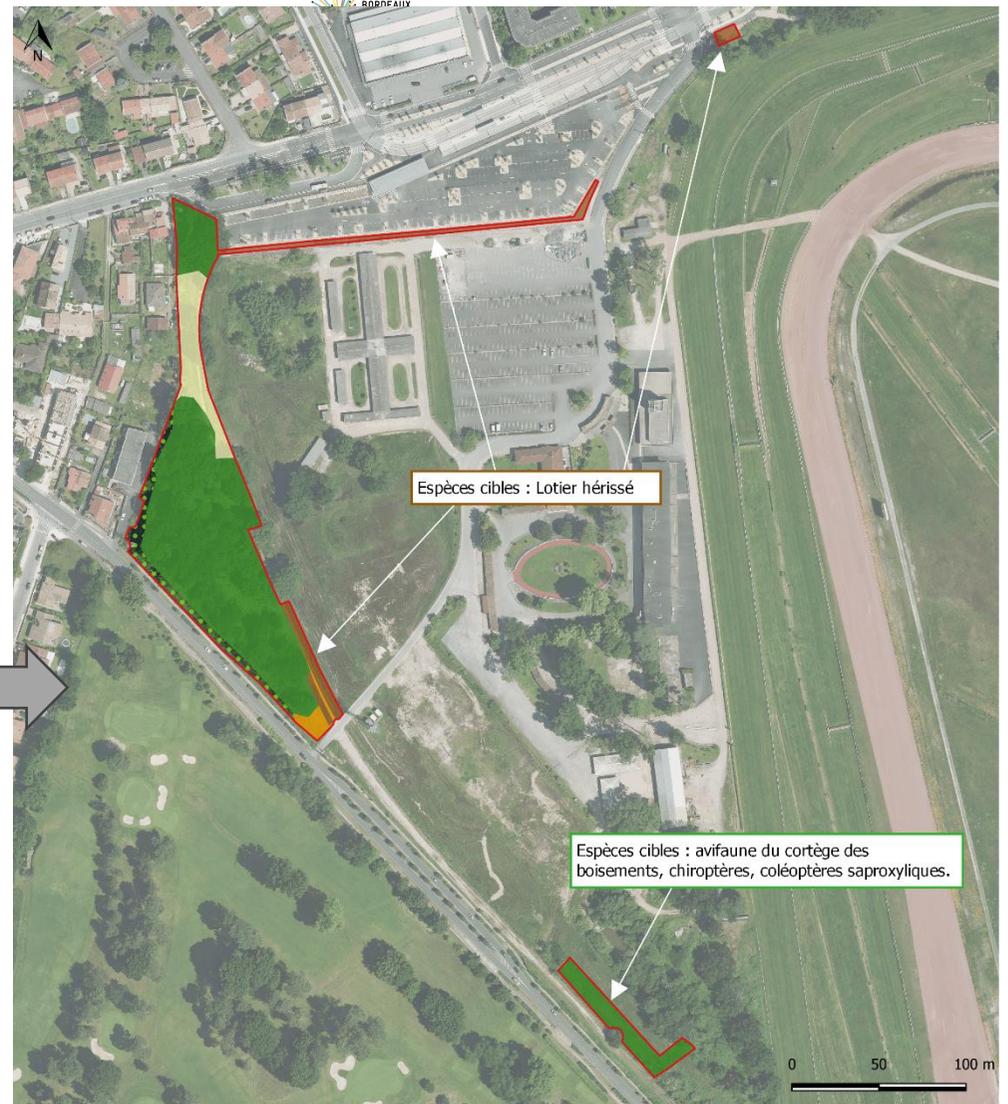
Synthèse des végétations avant mesures (1:2 700)

Plan de gestion "Station le Sulky - hippodrome" - Bordeaux métropole

- Périmètre du site de compensation
- Typologie d'habitats (code EUNIS) :
- Bosquets de feuillus (Chênes, Charmes, espèces horticoles, etc.) (G5.2)
- Chênaies (charmaies) sessiliflores acidiphiles thermophiles aquitaines (G1.7B5)
- Fourrés acidiphiles sur sols peu profonds (F3.141)
- Fourrés eutrophiles x lande mésophile x végétations herbacées anthropiques (F3.1 x F4.2 x E5.1)
- Pelouses vivaces mésohygrophiles acidiphiles (E1.721)
- Prairies fauchées thermo-atlantiques rudéralisées - Faciès graminéen appauvri (E2.21)
- Robiniaies mésophiles nitrophiles (G1.C3)
- Talus récemment remaniés en cours de revégétalisation (E5.1)



Sources : Bordeaux Métropole, données de terrain Eliomys, Cartographie des habitats de Bordeaux Métropole (CBNSA, 2021).



Synthèse des végétations après mesures (1:2 700)

Plan de gestion "Station le Sulky - hippodrome" - Bordeaux métropole

- Périmètre du site de compensation
- Habitats_apres_mesures
- Chênaies (charmaies) sessiliflores acidiphiles thermophiles aquitaines (G1.7B5)
- Fourrés acidiphiles sur sols peu profonds (F3.141)
- Pelouses vivaces mésohygrophiles acidiphiles (E1.721)
- Prairies fauchées thermo-atlantiques rudéralisées - Faciès graminéen appauvri (E2.21)
- Talus récemment remaniés en cours de revégétalisation (E5.1)



Sources : Bordeaux Métropole, données de terrain Eliomys, Cartographie des habitats de Bordeaux Métropole (CBNSA, 2021).



Habitats des espèces ciblées par la compensation avant mise en oeuvre des actions (1:2 700)

Plan de gestion "Station le Sulky - hippodrome" - Bordeaux métropole

- | | |
|---|---|
|  Périimètre du site de compensation |  Habitat du Lotier hérissé. |
|  Habitat de reproduction et nidification de l'avifaune du cortège des boisements. Gîte des chiroptères et amphibiens. |  Habitat de repos, d'alimentation et d'insolation pour les reptiles. |
|  Habitat du Grand capricorne. Repos des reptiles. |  Habitat de d'alimentation pour l'avifaune (tous cortèges). |
|  Habitat de reproduction et nidification de l'avifaune du cortège des boisements. Gîte des chiroptères et amphibiens. |  Habitat de repos pour les reptiles. |
|  Repos des reptiles. |  Habitat de reproduction potentiel pour le Crapaud calamite. |



Sources : Bordeaux Métropole, données de terrain Eliomys, Cartographie des habitats de Bordeaux Métropole (CBNSA, 2021).



Habitats des espèces ciblées par la compensation après mise en oeuvre des actions (1:2 700)

Plan de gestion "Station le Sulky - hippodrome" - Bordeaux métropole

- | | |
|--|--|
|  Périimètre du site de compensation |  Habitat de reproduction et nidification de l'avifaune du cortège des boisements. Gîte des chiroptères et amphibiens. |
|  Habitat de reproduction et nidification de l'avifaune du cortège des boisements. Gîte des chiroptères et amphibiens. |  Habitat du Grand capricorne. Repos des reptiles. |
|  Habitat du Grand capricorne. Repos des reptiles. |  Habitat du Lotier hérissé. |
|  Habitat de reproduction et nidification de l'avifaune du cortège des boisements. Gîte des chiroptères et amphibiens. |  Habitat de repos, d'alimentation et d'insolation pour les reptiles. |
|  Repos des reptiles. |  Habitat d'alimentation pour l'avifaune (tous cortèges). Habitat de repos pour les reptiles. |
|  Habitat de reproduction potentiel pour le Crapaud calamite. |  Habitat de reproduction potentiel pour le Crapaud calamite. |



Sources : Bordeaux Métropole, données de terrain Eliomys, Cartographie des habitats de Bordeaux Métropole (CBNSA, 2021).