

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de l'établissement de l'état des lieux.

DUREE DU CONTRAT

Les parties conviennent de conclure la présente convention pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF ANS (99 ans) à compter de ce jour.

Le présent contrat pourra être renouvelé d'un commun accord entre les deux parties.

A l'échéance du terme, dans le silence des parties, la convention sera tacitement reconduite. Les parties conviennent qu'en cas de renouvellement, le présent contrat se poursuivra pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans (99 ans).

L'une ou l'autre des parties pourra unilatéralement dénoncer la présente convention, en informant son cocontractant de son intention de ne pas la renouveler, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard TROIS (3) mois avant le terme.

OBJET DU CONTRAT

Les parties s'engagent à respecter leurs engagements réciproques pris aux termes des présentes en vue de la création d'une obligation réelle environnementale, pour la durée et dans les conditions déterminées ci-après, conformément à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement, ci-après littéralement retranscrit.

« Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

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

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

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

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

ENGAGEMENT RECIPROQUES DES PARTIES

Conformément à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement, les parties conviennent de la mise en place de l'obligation objet des présentes, et en déterminent la contrepartie ci-après.

1°/ Droits et obligations du COCONTRACTANT

Afin de contribuer à améliorer et maintenir le bon état écologique de la parcelle, le **COCONTRACTANT** s'oblige sur le bien ci-avant désigné à assurer un suivi des parcelles.

Le **COCONTRACTANT** s'engage à venir visiter une fois par an le terrain afin de suivre l'évolution des parcelles, veiller au respect des obligations des propriétaires et donner des conseils sur l'entretien du lieu.

2°/ Droits et obligations du PROPRIETAIRE

Le **PROPRIETAIRE** s'engage à :

- Laisser les parcelles cadastrées section 462 C numéros 80 et 86 en libre évolution : elles sont un refuge pour la biodiversité présente ; le maintien du chemin de passage pédestre sur la parcelle cadastrée section 462 C numéro 80 est autorisé.

- Maintenir les parcelles cadastrées section 462 C numéros 79, 129, 128, 122 et 77 en prairie fauchée (sans stockage sur les parcelles autre que du foin, le temps du séchage).

Il est toutefois possible de faire évoluer ces parcelles vers les activités suivantes : maraichage biologique, projet d'agroforesterie (limité aux plantations fruitières diversifiées, ou forêts-jardins, ou forêts de trognons pour production de bois de chauffage). Si le terrain contient des trognons, le propriétaire s'engage à les remettre en têtard au plus tard tous les neuf ans. Une forêt de trognons doit contenir au moins quatre essences différentes.

- Ne pas abattre les arbres présents sur toutes les parcelles. Si une décision doit être prise au sujet de la nécessité de l'abattage d'un arbre, le **PROPRIETAIRE** s'engage à contacter le **COCONTRACTANT** et de se soumettre à son jugement. Cette obligation valant pour les arbres des haies.

En cas de nécessité d'élagage des haies, le PROPRIETAIRE s'engage à contacter le COCONTRACTANT et de se soumettre à son jugement.

Sur l'ensemble des parcelles :

- ne pas utiliser d'engrais ou de pesticides d'origine chimique ;

- ne pas pratiquer le labour ni la monoculture ;

- ne pas chasser, ni autoriser la chasse ;

- ne pas artificialiser les sols, sauf projet développé avec l'accord du **COCONTRACTANT**. Il est possible d'y installer un habitant léger (caravane, yourte, etc.) ;

- veiller à l'interdiction de circuler et/ou stationner en véhicule terrestre motorisé ou non (hors zone de stationnement dédiée et chemins de livraisons définis) sauf dans le cadre de missions de police, de secours, de sauvetage ;

- ne pas créer des accès carrossables artificialisés (bitume, enrobée, etc.). La perméabilité des sols doit être préservée.

Toutes ces obligations restent valables en cas de bail donné à un agriculteur.

Le **PROPRIETAIRE** étant garant du suivi des obligations du présent contrat par son locataire.

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **COCONTRACTANT**, ses salariés, ou les tiers qu'il a dûment autorisé, pour la bonne exécution des obligations ci-avant définies, à pénétrer sur les lieux.

MODALITES D'EXECUTION DU CONTRAT

Modalités de révision

Les parties s'accordent sur le fait que la révision ne peut avoir pour effet de vider le contrat initial de sa substance.

S'il advient qu'au cours de l'exécution du contrat, l'une des parties constate 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, les parties pourront se réunir pour étudier les modalités de révision du contrat.

Le coût du nouvel acte authentique opérant cette modification sera à la charge du demandeur de la modification.

Sanction de l'inexécution

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du Code civil, ci-après littéralement rapporté :

« *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.* »

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

Résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties, si l'autre commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement, la biodiversité du site. Cette disposition ne limite, ni n'exclut, aucun droit à des dommages-intérêts au bénéfice de la partie non défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

ACCORD DU FERMIER

Ainsi qu'il a été exposé, la propriété est libre de toute occupation.

Il est rappelé aux parties qu'aux termes du dernier alinéa de l'article L 132-3 du code de l'environnement il est prévu que :

« 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. »

RESPECT DU DROIT DES TIERS

Le notaire soussigné rappelle aux parties que la mise en œuvre du présent acte ne peut en aucun cas porter préjudice aux tiers ayant des droits sur le BIEN, tels que les servitudes, ou droits d'usage divers.

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

DROIT DE CHASSE ET DROIT DE PECHE

Conformément aux dispositions de l'article L 132-3 du Code de l'environnement, les présentes ne peuvent avoir pour conséquence de remettre en cause l'exercice des droits liés à la pratique de la chasse et ceux relatifs aux réserves cynégétiques. Il résulte de ce qui précède que les droits de chasse exercés sur le site sont maintenus.

CESSION DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement, le présent contrat et les obligations qu'il contient seront transmises de plein droit aux propriétaires successifs, sans formalité.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, les parties s'accordent pour qu'en cas de disparition de la personne morale du **COCONTRACTANT** aux présentes, ses obligations soient transmises seulement à la personne ayant un objet social semblable au sien et remplissant les conditions définies à l'article L 132-3 du Code de l'environnement.

Le notaire soussigné rappelle aux **PARTIES** que la cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité. Elle ne produira ses effets à l'égard du **PROPRIETAIRE** qu'à réception de la notification de la cession par ce dernier.

MESURES D'INFORMATION RECIPROQUES

Informations régulières sur la mise en œuvre des mesures de gestion

Des contacts réguliers, si possible semestriels, seront effectués à l'initiative du **COCONTRACTANT** avec le **PROPRIETAIRE**. En fonction de l'état du milieu, ils permettront d'ajuster au mieux les modalités de gestion dans le cadre des engagements pris dans le contrat. Si les obligations réciproques des parties devaient fortement évoluer pour respecter les finalités de l'obligation réelle environnementale, les clauses relatives aux modalités de révision seraient mises en œuvre.

Information en cas de changement d'identité d'une des parties