

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX +++,

LE +++++

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

Maître *****, Notaire associé de la +++++ dénommée « ***** », titulaire d'un Office Notarial à *****,

A REÇU le présent contrat contenant des **OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES** à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

Monsieur ***** et Madame *****, son épouse, demeurant ensemble à *****.

[ET / OU, Le cas échéant]

La société ***** [informations d'identification]

[ET / OU, Le cas échéant]

La [collectivité publique] ***** [informations d'identification]

[ET / OU, Le cas échéant si bail emphytéotique]

Monsieur ***** et Madame *****, son épouse, demeurant ensemble à *****.

Détenant des droits réels immobiliers sur le bien par l'effet d'un bail emphytéotique d'une durée de +++ ans reçu en la forme authentique par Maître ++, notaire à ++, en date du ++ enregistré au service de la publicité foncière de ++ sous le numéro ++.

Agissant en qualité de ++ des parcelles sises sur la commune de ++ cadastrées ++

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination « **PROPRIETAIRE** » individuellement ou « **PROPRIETAIRES** » ensemble, sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de propriétaires.

D'UNE PART

L'association dénommée **CONSERVATOIRES DES ESPACES NATURELS DE ******* dont le siège est sis à ***** (*****).

Déclarée à la préfecture de ***** le *****.

Représentée par ++++ ayant tous pouvoirs aux termes d'une délibération en date du *****.

Compte tenu d'une part des dispositions de l'article L.414-11 du Code de l'environnement, de la délivrance d'un agrément par la Région +++ en date du +++ au titre dudit article et d'autre part de son objet social, le Conservatoire d'espaces naturel de +++ est considéré, pour l'application des dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement comme étant une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « **COCONTRACTANT** » ou de « **CEN** ».

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées individuellement « **PARTIE** » ou ensemble les « **PARTIES** »

1 PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur / Madame ***** présents à l'acte.
- Monsieur/Madame ***** représentant le **COCONTRACTANT** est présent à l'acte.

2 EXPOSE PREALABLE

1. Le CEN

Le **CEN** est une association de protection de l'environnement qui [« a pour objectif de protéger, d'assurer la pérennité et de restaurer par une gestion appropriée les sites remarquables de la région +++ pour leur intérêt biologique, géologique et paysager » (article +++ de ses statuts)]. L'action mise en œuvre par le Conservatoire dans le cadre de ses objectifs de préservation du patrimoine naturel se décline selon cinq axes d'interventions complémentaires : connaissance, protection, gestion, valorisation et accompagnement. La conjugaison de l'ensemble de ces axes vise à assurer une protection durable et pérenne du patrimoine naturel, patrimoine commun de la nation.

Le **CEN** est membre du réseau national des Conservatoires d'espaces naturels et est adhérent à la Fédération nationale des conservatoires d'espaces naturels.

A travers leurs actions de gestion et de restauration des écosystèmes, les **CEN** contribuent au développement de solutions pour l'adaptation au changement climatique. Ces actions s'intègrent au concept des « Solutions fondées sur la nature » qui s'appuient sur le rôle fondamental que jouent des écosystèmes préservés et diversifiés dans les réponses apportées aux défis de société comme les changements climatiques, les risques naturels, l'amélioration de la santé, la sécurité alimentaire, l'approvisionnement en eau, les enjeux sociaux et culturels (bénéfices récréatifs, découverte et éducation à l'environnement) ou encore le développement durable des territoires.

Ces actions représentent une alternative économiquement viable et durable, souvent moins coûteuse à long terme que des investissements technologiques ou la construction et l'entretien d'infrastructures.

Afin d'être efficaces et de produire des résultats significatifs, ces solutions doivent être mises en œuvre à une échelle géographique suffisante et sur le long terme. En effet, les bénéfices générés par la protection, la gestion durable et la restauration des milieux naturels ne sont pas toujours perceptibles de façon immédiate et les actions mises en place doivent prendre en compte une superficie permettant un fonctionnement optimal des écosystèmes. De plus, les défis auxquels ces actions répondent s'inscrivent également dans une échelle de temps longue.

2. Le site

Exemple à adapter :

[+++] est localisé sur la commune de [+++],[précisions de localisation, de milieux et/ou autre élément pertinent]. Le site couvre une superficie de [+++]ha, répartis sur plusieurs propriétés privées / sur le domaine privé de [la commune, l'Etat, autre]. Le **PROPRIETAIRE** souhaite garantir sur sa propriété la conservation de ses espaces naturels [remarquables]. Dans ce contexte, il s'est rapproché du **CEN** en [+++] afin de construire un partenariat de gestion durable, projet élaboré par l'association en lien avec les usagers du site. [Le preneur à bail rural en vigueur sur le site a consenti expressément à la conclusion du présent contrat par lettre du [+++]].

En conséquence, le **PROPRIETAIRE** 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 sa propriété des obligations réelles environnementales.

Ces obligations, dont la consistance, la durée et le contenu sont définies par les stipulations du présent contrat, sont définies d'un commun accord entre les **PARTIES**, qui les acceptent de manière réciproque. Ces obligations portent sur les biens dont la désignation suit :

3 DÉSIGNATION DES BIENS

ARTICLE UN

A ***** lieux dits ***** comprenant :
Sur diverses parcelles en nature de *****

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
++	+++	++++	0+ ha ++ a ++ ca	+++
+	+++	++++	00 ha ++ a ++ ca	++++

Total surface : ++ ha ++ a ++ ca

Un plan des parcelles ci-avant désignées est annexé aux présentes. (**Annexe n°++**)
Ci-après dénommés les « **BIENS** ».

EFFET RELATIF

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

4 JOUISSANCE DES BIENS

Si le bien est libre d'occupation

Il est ici précisé que les **BIENS** sont à ce jour libres de toute occupation.

Si le bien est mis à disposition

Les **BIENS** sont mis à disposition de +++ par l'effet de +++.

OU

Les parcelles sises sur la commune de +++ cadastrées section ++ numéros ++ est/sont mises à disposition de ++ par l'effet de +++.

Si réserve de jouissance dans le titre

Aux termes de l'acte de +++ reçu par Maître +++ notaire à +++ le ++++ dont une copie authentique est publiée au service de la publicité foncière de +++ , volume +++ numéro, le +++ a ++++++ (*indiquer les réserves qui peuvent être dans l'acte – coupe de bois etc...*).

5 REGLEMENTATION ou CONSISTANCE DE L'ORE

Le présent contrat a pour objet de définir la consistance de l'obligation réelle environnementale conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

Le notaire soussigné rappelle aux **PARTIES** les dispositions dudit article :

« 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. 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. »

Ceci étant rappelé : Expliquer les fonctions écologiques / éléments de biodiversité visées et éventuellement pourquoi cela peut être utile de les préserver - cette étape d'explication du pourquoi n'est pas obligatoire

++++++
++++++
++++++
++++++

En application des dispositions ainsi rappelées, les **PARTIES** conviennent de prendre les mesures ci-après définies afin de **maintenir, conserver, gérer et restaurer** les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques du site ci-avant décrit.

A cet effet, il est expressément convenu entre les **PARTIES** ce qui suit :

5.1 Durée

Le présent contrat est consenti pour une durée de +++ années et entrera en vigueur à compter du jour de la signature dudit contrat.

Si contrat avec une personne privée ou particulier – possibilité de prévoir une tacite reconduction

Les **PARTIES** conviennent qu'à l'issue de la période ci-avant précisée, le présent contrat se poursuivra pour une durée de ++ années dans les mêmes conditions.

[OU]

Si procédure pour notifier la non reconduction du contrat

A l'expiration de cette période et faute pour les **PARTIES** d'avoir notifié la non-reconduction, au moins six mois avant l'échéance par lettre recommandée avec avis de réception, le présent contrat sera renouvelé pour une nouvelle période de ++ ans.

5.2 Obligations réciproques des PARTIES

Pour rappel le principe = LIBERTE de rédaction des engagements

Il est rappelé à toutes fins utiles que l'obligation réelle environnementale n'a pas pour effet de priver le **PROPRIETAIRE** ci-avant plus amplement désigné et qualifié de son droit de propriété. Il demeure tenu des obligations notamment fiscales lui incombant à ce titre.

Par ailleurs, si le **PROPRIETAIRE**, le **CEN** et/ou les personnes agissant à son nom et pour son compte, sont informés ou constatent la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution du présent contrat, il est tenu d'en informer l'autre **PARTIE** dans les plus brefs délais.

5.2.1 Droits et obligations du propriétaire attachées les BIENS

Afin de maintenir, conserver, gérer et restaurer (*tel ou tel élément de la biodiversité ou fonction écologique*), le **PROPRIETAIRE** s'oblige, sur les **BIENS**, à :

- ++++++
- ++++++
- Autoriser le **COCONTRACTANT** et /ou toute personne agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété et à occuper les **BIENS** de manière temporaire, dans le seul but de réaliser les actions nécessaires à la bonne exécution de ses obligations définies à l'article 5.2.2 ci-après ;

Si accès également à un tiers identifié (concerne les cas où l'une des obligations est mise en œuvre par une personne car le CEN ne dispose pas des ressources interne par exemple)

Le **PROPRIETAIRE** autorise le **COCONTRACTANT**, ses salariés ou bénévoles, pour la bonne exécution des obligations ci-avant définies, à pénétrer sur les lieux dans les conditions définies aux présentes.

Le **PROPRIETAIRE** précise que l'exécution des obligations de +++++ pourra être déléguée à un tiers. De convention entre les parties cette délégation ne pourra être consentie qu'au profit de +++. Le **COCONTRACTANT** reste tenu de la bonne exécution de ces obligations vis-à-vis du **PROPRIETAIRE**.

Et si délégation est formalisée par la signature d'un contrat entre le CEN et le délégataire alors ajouter cette clause :

Au terme d'une convention signée ce jour, le **COCONTRACTANT** et la +++, le Conservatoire d'espaces naturels de +++ a délégué l'exécution des obligations de +++, à la +++ qui l'a accepté. Un exemplaire du projet de contrat demeure annexé aux présentes. **(Annexe++)**

5.2.2 Droits et obligations du COCONTRACTANT

Le **COCONTRACTANT** s'engage à :

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

Si renvoi des modalités de gestion à un plan de gestion

Le plan de gestion écologique est élaboré par le **COCONTRACTANT** et approuvé par le **PROPRIETAIRE**.

Le **PROPRIETAIRE** rappelle au **COCONTRACTANT** que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers et dans le seul but d'exécuter les obligations ci-avant définies.

⚠ Si l'exécution des obligations nécessite de pénétrer sur le site OCCUPE

Le **PROPRIETAIRE**, garant de la jouissance paisible du bien, rappelle au **COCONTRACTANT** que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers. De +++ à +++ l'accès à la propriété pourra s'effectuer sans autorisation préalable de l'occupant. De +++ à +++ l'accès à la propriété s'effectuera avec l'autorisation préalable de l'occupant.

En tout état de cause le **COCONTRACTANT** devra respecter le droit conféré à +++ en vertu +++.

Cette autorisation vaut pour toutes personnes agissant au nom et pour le compte du **COCONTRACTANT**.

5.3 Modalités de suivi de la mise en œuvre des obligations

Exemple d'adaptation de la clause si engagement par le cocontractant de réaliser un suivi faune flore et fonctionnalités écologiques

Le **COCONTRACTANT** s'est engagé à réaliser un suivi de la fonctionnalité et la qualité des milieux en utilisant des indicateurs standardisés et valorisables, des surfaces et type d'habitats naturels et de l'évolution de la population avifaunistique.

Le premier suivi sera réalisé à l'issue d'une période de trois ans suivant l'exécution de la convention, le deuxième lors de la cinquième année, le troisième lors de la dixième année puis tous les cinq ans. Il prendra la forme d'un rapport dont une copie sera transmise au **PROPRIETAIRE** dans les 3 mois suivant son achèvement (le « **RAPPORT DE SUIVI** »).

Si suivi de la mise en œuvre des obligations passe par la rédaction de bilans

Le **COCONTRACTANT**, devra réaliser des bilans de gestion.

Lesdits bilans seront réalisés tous les +++ ans et remis dans les ++ mois suivant son achèvement au **PROPRIETAIRE**.

Si fermier en place et information du suivi

Une copie dudit bilan sera adressée ou remise à l'exploitant en place.

5.4 Modalités de révision

Il est convenu entre les **PARTIES** que la révision du présent contrat ne saurait avoir pour effet de vider ledit contrat de sa substance.

S'il advient qu'au cours de l'exécution du présent contrat, l'une des **PARTIES** :

- Rencontre une difficulté économique l'empêchant d'exécuter durablement ses obligations,
- Constate dans le **RAPPORT DE SUIVI / bilan de gestion** :
 - o L'inefficacité ou l'inadéquation des mesures mises en place pour atteindre les objectifs du présent contrat ;
 - o La présence d'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique devant faire l'objet d'opérations spécifiques visant à son maintien, sa conservation, sa gestion et/ou sa restauration,

la **PARTIE** la plus diligente pourra saisir l'autre par lettre recommandée avec avis de réception d'une demande de révision des modalités de mise en œuvre des obligations concernées.

Dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la date de réception de ladite lettre, les **PARTIES** se réuniront pour étudier les modalités de révision du contrat.

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

5.5 Sanction de l'inexécution

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

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

Il résulte de cette disposition que, sauf règlement amiable (5.5.1.), l'inexécution ou la violation des obligations consenties dans le présent contrat est susceptible d'entraîner l'application de toutes les sanctions légalement applicables au titre notamment des articles 1217 et suivants du Code civil (5.5.2.), sans préjudice des sanctions existant du chef d'autres législations.

5.5.1 Conciliation préalable et règlement amiable

En cas de différend résultant de l'exécution du présent contrat, les **PARTIES** s'engagent à privilégier un règlement amiable dans le but commun d'atteindre les objectifs dudit contrat et de mettre en œuvre ses stipulations dans un délai raisonnable, en particulier son article relatif aux « Obligations réciproques des parties ».

A l'initiative de la **PARTIE** la plus diligente et en tant que de besoin, les **PARTIES** pourront recourir à un tiers indépendant conciliateur désigné d'un commun accord. Il est ici précisé à toutes fins utiles que cette mission ne peut être exercée que par une personne physique jouissant du plein exercice de ses droits.

Le cas échéant, les frais liés à la mise en œuvre de la présente clause sont [répartis à parts égales entre les **PARTIES**.

Sauf urgence, l'introduction d'une procédure contentieuse en violation de la présente clause de conciliation préalable sera considérée irrecevable.

Si les **PARTIES** ne s'accordent pas sur le choix du tiers indépendant conciliateur dans un délai raisonnable, en cas d'échec du règlement amiable dûment constaté à l'issue d'un mois à compter du dernier échange de correspondance ou en cas d'urgence et/ou de gravité des manquements, la **PARTIE** créancière de l'obligation violée pourra procéder à la saisine de toute juridiction compétente.

5.5.2 Mise en œuvre de la responsabilité contractuelle

Sans préjudice des articles 1217 et suivants du Code civil, il est ainsi convenu que :

- En cas d'inexécution totale ou partielle pouvant être remédiée, le débiteur de l'obligation violée pourra être mis en demeure par l'autre **PARTIE** par lettre recommandée avec avis de réception de cesser ou de faire cesser la violation constatée dans un délai raisonnable eu égard à l'obligation violée [et sous astreinte journalière de 500 (cinq cents) euros par jour de retard à compter de l'expiration de ce délai].

A l'issue du délai déterminé par la mise en demeure et en l'absence totale ou partielle de mise en conformité, le créancier de l'obligation violée pourra :

- Refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de ses propres obligations ;
- Poursuivre l'exécution de l'obligation :
 - en requérant l'exécution forcée, à condition que l'exécution ne soit pas impossible et qu'il n'ait pas de disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier, ou
 - en exécutant lui-même ou en faisant exécuter l'obligation aux frais du débiteur ;
- Demander réparation des conséquences de l'inexécution, et s'agissant de la violation d'une obligation de ne pas faire par une partie, solliciter en outre la remise en état écologique du site.
- Solliciter des dommages-et-intérêts à l'autre **PARTIE**, en sus de l'astreinte journalière susmentionnée.

- En cas d'inexécution définitive des obligations, notamment en cas d'irréversibilité des dommages dans les 10 ans du premier jour du fait générateur desdits dommages, les dommages-et-intérêts seront dus sans mise en demeure de faire ou de ne pas faire préalable.

Le montant des dommages-et-intérêts est calculé comme suit :

[Exemple à adapter]

*Montant forfaitaire de base correspondant à la moitié de la valeur vénale des **BIENS** (estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat l'année de la connaissance de la violation des obligations donnant lieu à dommages-et-intérêts) + montant des investissements publics réalisés pour la gestion des **BIENS** depuis la signature du présent contrat, pondéré à la surface impactée et à la durée restante du contrat (réduction de 10 % par année restante du contrat).]*

Par exception, aucune sanction ci-avant définie ne sera mise en œuvre en cas d'exécution imparfaite des obligations définies au présent contrat faisant suite :

- A un cas de force majeure entraînant la destruction partielle ou totale des **BIENS** ou s'il résultait de cet évènement que les obligations ne peuvent être temporairement ou durablement mises en œuvre. Il appartiendra à la **PARTIE** qui invoque la force majeure de démontrer que l'évènement à l'origine de la destruction totale ou partielle résulte d'un évènement de force majeure ;
- Aux délais d'obtention des crédits financiers nécessaires à leur réalisation ;
- A la non-obtention ou aux délais d'obtention des autorisations administratives et/ou réglementaires nécessaires à leur réalisation.

En tant que de besoin et dans la mesure où d'éventuelles mesures correctives ne pouvaient raisonnablement être mises en œuvre, les **PARTIES** conviennent que l'inexécution des obligations contenues dans le contrat ou le manquement à une ou plusieurs obligation(s) pourra entraîner une révision à l'initiative de la **PARTIE** la plus diligente.

5.6 Résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des **PARTIES** si l'autre **PARTIE** :

- commet un manquement grave et fautif de nature à compromettre sur la durée du contrat les fonctions écologiques du site et la préservation des enjeux de biodiversité définis aux plans de gestion,
- n'exécute pas ses obligations trois années consécutives à compter de la première lettre de mise en demeure de faire ou de ne pas faire ou de la première demande de dommages-et-intérêts, telles que prévues à l'article 5.5 du présent contrat.

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

Par ailleurs, les biens mobiliers installés par le **CEN** restent à tout moment sa propriété. En cas de résiliation du présent contrat, ils seront retirés du site dans les six mois de la date de ladite résiliation. Si la demande de résiliation est émise par le **PROPRIÉTAIRE**, les biens immobiliers par destination (clôtures fixes, abris...) installés et financés directement ou indirectement par le **CEN** ouvrent droit à indemnité au profit du CEN selon la méthode suivante :

Valeur des biens immobiliers par destination à la date de leur installation, avec un amortissement de [+++] % par an à partir de l'année d'installation des biens et ce jusqu'à la fin de la période de validité du contrat.

6 ETAT DES LIEUX

Si état des lieux biodiversité déjà fait

Un état des lieux faunistique et floristique a été contradictoirement élaboré. Les **PARTIES** conviennent que cet état des lieux tiendra lieu d'état initial au présent contrat. Il en ressort les principaux éléments suivants :

+++

Un exemplaire dudit état des lieux demeure annexé au présent contrat. (*Annexe n°++*)

Les **PARTIES** conviennent qu'un état des lieux contradictoire sera réalisé à chaque changement de propriétaire et en fin de contrat.

A chaque fois qu'un état de lieux sera réalisé, un exemplaire sera transmis à chaque **PARTIE**.

Si état des lieux pas réalisé au jour de la signature mais à réaliser

Les **PARTIES** conviennent qu'un état des lieux de la biodiversité et /ou des fonctionnalités écologiques du site sera réalisé contradictoirement dans +++ mois suivant la signature du présent contrat et à l'initiative de la **PARTIE** la plus diligente.

Les **PARTIES** conviennent qu'un état des lieux contradictoire sera réalisé à chaque changement de propriétaire et en fin de contrat.

A chaque fois qu'un état de lieux sera réalisé, un exemplaire sera transmis à chaque **PARTIE**.

+ Si état des lieux intercalaire

Les **PARTIES** conviennent qu'un état des lieux réalisé suivant la même procédure sera réalisé, autant que possible, dans les +++ ans suivants l'exécution du présent contrat.

A chaque fois qu'un état de lieux sera réalisé, un exemplaire sera transmis à chaque **PARTIE** et enregistré au service de la publicité foncière aux frais [de +++ / partagés entre +++ à proportion de +++].

7 DECLARATIONS

7.1 Accord du fermier

Si fermier en place (exploitant titulaire d'un bail rural)

Paragraphe à adapter si plusieurs fermiers en place

Ainsi que ci-avant précisé, les **BIENS** est mis à disposition de +++ au moyen d'un bail soumis au statut du fermage en date du +++.

A ce jour, ledit bail est toujours en cours.

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

Si accord tacite

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

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

Si accord express

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

Le **PROPRIETAIRE** garantit avoir transmis et le cas échéant expliciter les obligations résultant du présent contrat au preneur, sans que ce dernier n'encourt les sanctions prévues au titre dudit contrat.

7.2 Droits des tiers

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

Occupants non fermiers du bien

+++ occupe les **BIENS** [ou désigner plus spécifiquement le bien si seulement une partie est concernée] en vertu de +++ (qualifier le type de contrat) en date du ++.

Cette occupation a été consentie pour une durée de ++ jours/mois/année, renouvelable oui /non (si oui indiquer les modalités).

Si acquisition par la Safer et cahier des charges encore en cours

Il est ici rappelé qu'aux termes de(s) contrat(s) visés au paragraphe « effet relatif », les acquisitions ont été faites par l'intermédiaire de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural +++.

Cette dernière a imposé un cahier des charges d'une durée de +++. Il en résulte pour le **PROPRIETAIRE** les obligations suivantes +++++ (reprendre le contenu du cahier des charges safer).

Conformément aux dispositions légales les obligations constituant l'obligation réelle environnementale seront compatibles avec les dispositions du cahier des charges.

7.3 Droit de chasse et droit de pêche

Conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement, il est rappelé que le présent contrat ne peut avoir pour conséquence de remettre en cause l'exercice des droits liés à l'exercice de la chasse et ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

Si applicable

Il résulte de ce qui précède que les droits de chasse détenus et exercés sur le site par le **PROPRIETAIRE** sont maintenus.

Si extension de la protection aux droits liés à la pêche (sous réserve de l'ordre public)

Par ailleurs, les parties s'accordent pour étendre cette protection aux droits liés à la pêche.

7.4 Transmission 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 et sans préjudice de l'obligation générale d'information.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, les **PARTIES** s'accordent pour qu'en cas de fusion, d'absorption ou de disparition du **COCONTRACTANT**, les obligations de ce dernier seront transmises seulement à une personne ayant un objet social équivalent au sien et remplissant les conditions définies à l'article L.132-3 du Code de l'environnement et à tout texte d'application le cas échéant.

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

7.5 Mesures d'informations réciproques

7.5.1 Information en cas de changement d'identité d'une des parties au contrat

Le **PROPRIETAIRE** s'engage à informer le **COCONTRACTANT**, dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété, de l'identité et des coordonnées postales et/ou électroniques du nouveau **PROPRIETAIRE** de tout ou partie des **BIENS** désignés à l'article 3 du présent contrat.

7.5.2 Information en cas de modification dans la jouissance des BIENS

En cas de changement de situation dans les conditions de jouissance du bien, le **PROPRIETAIRE** s'engage à en informer le **COCONTRACTANT** dans les meilleurs délais.

Dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail rural postérieur au présent contrat, le **PROPRIETAIRE** s'engage à informer le preneur à bail de l'existence du présent contrat et du contenu des obligations réelles environnementales souscrites.

Le **COCONTRACTANT** est informé de l'identité du preneur et du projet de bail rural. La conclusion du bail s'effectue en sa présence.

Cette information sera due en cas de changement d'identité de l'exploitant à quelque titre que ce soit.

7.5.3 Information en cas de signature d'une nouvelle ORE

Si le **PROPRIETAIRE** souhaite contracter de nouvelles obligations réelles environnementales, il s'engage à informer le **COCONTRACTANT** de son souhait.

Ces informations seront délivrées par écrit au **COCONTRACTANT**.

7.6 ENVIRONNEMENT ET URBANISME

7.6.1 Les risques naturels, technologiques et 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 portant création d'obligations réelles environnementales, il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des **BIENS**. Il résulte de ce qui précède que le **PROPRIETAIRE** n'est pas tenu d'informer le **COCONTRACTANT** de l'existence desdits plans de prévention.

Cependant, le **PROPRIETAIRE** informe à toutes fins utiles le **COCONTRACTANT** de [l'absence de plans de prévention des risques technologiques ou naturels [OU] l'existence des plans de +++++.]

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

+++++

A cette fin, un état des risques et pollutions est annexé (**Annexe +++**).

Par ailleurs, le **PROPRIETAIRE** déclare qu'à sa connaissance, les **BIENS** objets du présent contrat n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité [OU] ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L. 125-2 [*catastrophe naturelle affectant tout type de bien*] ou de l'article L. 128-2 [*catastrophe technologique affectant des biens d'habitation ou véhicule*] du Code des assurances.

Si incidences sur le contrat, le préciser ci-après

+++++

7.6.2 Cavités souterraines et marnières.

Le notaire soussigné rappelle les dispositions de l'article L. 563-6 du Code de l'environnement :

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

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

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

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

Le **PROPRIETAIRE** déclare que les **BIENS** [ne] sont [pas] situés sur une zone de cavité souterraine ou d'une marnière.

7.6.3 Base de données environnementales

Les **PARTIES** déclarent que le notaire soussigné a consulté et porté à leur connaissance pour les **BIENS** objets du présent contrat :

- les informations de la base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (BASOL) dont il résulte que +++++ (Annexe n°++) ;
- les informations de la base de données relative aux anciens sites industriels (BASIAS) pour la / les commune(s) de ***** dont il résulte que +++++ (Annexe n°++) ;
- les informations de la base de données relatives aux installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, dont il résulte que +++++ (Annexe n°++) ;
- les informations relatives aux secteurs d'information sur les sols (SIS), dont il résulte que +++++ (Annexe n°++).

7.6.4 Zonage urbanisme

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

+++++
+++++

7.6.5 Zonage environnementaux

7.6.5.1 Natura 2000

Le notaire soussigné informe les **PARTIES** que les **BIENS** sont situés dans le périmètre de :

- Zone spéciale de conservation +++++

- Zone de protection spéciale ++++++

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

- Doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.
Cette évaluation est requise lorsque ces projets sont susceptibles d'affecter de manière significative un site, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.
- Sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000.
- Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.
- L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

Le notaire rappelle aux **PARTIES** que le présent contrat n'a pas pour effet d'exclure les projets, documents et interventions visées au I de l'article L. 414-4 du Code de l'environnement de la procédure prévue par ce même article.

Il résulte de qui précède que les documents de planification, projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage, réalisés pour l'application du présent contrat sont soumis aux dispositions de l'article L.414-4 du Code de l'environnement.

7.6.5.2 Réserve naturelle nationale [OU] régionale

Le notaire soussigné indique aux **PARTIES** que les **BIENS** sont situés dans le périmètre de la réserve naturelle nationale ou régionale / périmètre de protection de la réserve naturelle de +++++.

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

Il résulte de +++ les prescriptions suivantes :

Reprendre les prescriptions principales et annexer le document de gestion de la réserve.

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

- Les territoires classés en réserve naturelle ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou dans leur aspect, sauf autorisation spéciale ;
- Le non-respect des prescriptions spéciales ainsi que les destructions ou modifications de réserves sans autorisation sont sanctionnés ;
- Conformément à l'article L. 332-25 du Code de l'environnement, la sanction encourue est de six mois d'emprisonnement et de 9.000 euros d'amende.

Le notaire rappelle aux **PARTIES** que l'exécution du présent contrat et des obligations qu'il contient reste soumise au régime applicable aux réserves naturelles.

7.6.5.3 Parc naturel régional

Le notaire soussigné indique aux parties que les **BIENS** sont situés dans le périmètre du parc naturel régional de +++. Ce parc a été créé suivant décret n°+++ en date du +--.

7.6.5.4 Parc national

Le notaire soussigné indique aux **PARTIES** que les **BIENS** sont situés dans le périmètre du parc naturel national de +++. Ce parc a été créé suivant décret n° +++ en date du +++.

Le notaire soussigné rappelle aux **PARTIES** que le présent contrat portant création d'obligations réelles environnementales doit être mis en œuvre dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables aux parcs nationaux.

Si cœur de parc

Les **BIENS** sont situés dans le cœur du parc de +++. A ce titre, les travaux, hors travaux d'entretien normal et grosses réparations d'équipements d'intérêt général, les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc.

Conformément à l'article L.331-26 du Code de l'environnement, la sanction encourue en cas de violation de la réglementation applicable au cœur du parc est de deux ans d'emprisonnement et de 75.000 euros d'amende.

Si aire d'adhésion

Les **BIENS** sont situés dans l'aire d'adhésion du parc national de +++. A ce titre, les travaux ou aménagements (i) de nature à affecter de façon notable le cœur du parc national et (ii) qui doivent être précédés d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 ou qui sont soumis à au régime des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre des articles L. 181-1, L. 512-7 ou L. 512-8 du Code de l'environnement sont interdits, sauf autorisation ou approbation sur avis conforme de l'établissement public du parc.

Conformément à l'article L.331-26 du Code de l'environnement, la sanction encourue en cas de violation de la réglementation applicable à l'aire d'adhésion du parc est de deux ans d'emprisonnement et de 75.000 euros d'amende.

7.6.5.5 Sites inscrits et classés

Le notaire soussigné indique aux **PARTIES** que les **BIENS** sont compris dans le périmètre d'un site inscrit [OU] classé. La procédure [d'inscription [OU] de classement] des **BIENS** résulte de l'arrêté [OU] du décret de [mentionner l'autorité compétente] en date du +++.

A ce titre, il résulte de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement l'interdiction de procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante pour les fonds ruraux et ceux d'entretien pour les constructions, sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

Conformément à l'article L. 341-19 du Code de l'environnement, les sanctions encourues sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire rappelle aux **PARTIES** que les dispositions des articles L. 341-1 et suivants du Code de l'environnement sont impératives. La mise en œuvre des obligations réelles environnementales créées aux termes du présent contrat devra, par conséquent, s'effectuer dans le respect des dispositions susmentionnées.

8 PACTE DE PREFERENCE

En cas de cession à titre onéreux ou apport à société ou échange de tout ou partie des **BIENS**, le **PROPRIETAIRE** s'engage à en proposer en priorité l'acquisition à titre onéreux au **COCONTRACTANT** ci-avant plus amplement désigné et qualifié.

Il est précisé que le **COCONTRACTANT** ne prend aucun engagement d'acquiescer.

8.1 Durée du pacte

Le présent pacte de préférence est conclu pour une durée de **+++** années à compter de la signature du présent contrat. Au terme de cette durée, le pacte de préférence prendra automatiquement fin.

En cas de reconduction du présent contrat, le présent pacte sera reconduit de la même durée.

Le **COCONTRACTANT** est libre de renoncer, à tout moment, au bénéfice du pacte de préférence, il en avisera le **PROPRIETAIRE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

8.2 Obligations des parties

Dans le cas où le **PROPRIETAIRE** décide de céder à titre onéreux tout ou partie des **BIENS** pendant la durée du présent contrat, il s'oblige à notifier en priorité au **COCONTRACTANT** le prix, les modalités de paiement et les conditions de la cession, par lettre recommandée avec avis de réception.

La date de réception de la lettre recommandée fixera le point de départ d'un délai de soixante jours pendant lequel le **COCONTRACTANT** pourra informer le propriétaire de son intention d'acquiescer prioritairement le bien.

Le **COCONTRACTANT** est libre de renoncer, à tout moment, au bénéfice du pacte de préférence.

Le **COCONTRACTANT** avisera le **PROPRIETAIRE** de sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'absence de réponse dans un délai de soixante jours vaut refus tacite de l'offre.

En cas de refus express ou tacite, le **PROPRIETAIRE** sera libre de proposer la cession de tout ou partie des **BIENS** à des tiers aux mêmes prix, modalités de paiement et conditions que ceux proposés au **COCONTRACTANT**.

En cas de cession à un tiers suite à un refus d'acquiescer du **COCONTRACTANT**, le **PROPRIETAIRE** s'engage :

- à communiquer au **COCONTRACTANT** copie de l'acte authentique dans le mois suivant la signature dudit acte ;
- à s'abstenir d'accorder à un tiers un quelconque droit susceptible de porter atteinte aux droits de propriété et de jouissance dont serait titulaire le **COCONTRACTANT**.

Pendant toute la durée du présent pacte, le **PROPRIETAIRE** s'oblige au respect de ses obligations au titre du présent contrat.

Le présent contrat oblige solidairement et indivisiblement entre eux les héritiers et ayants-cause du **PROPRIETAIRE**, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

8.3 Clause pénale au titre du pacte de préférence

En cas de violation par le **PROPRIETAIRE** de ses obligations résultant du pacte de préférence, il s'engage à verser au **COCONTRACTANT**, à titre de clause pénale, la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 euros).

8.4 Cession-substitution du pacte

Le présent pacte de préférence étant consenti et accepté « *intuitu personae* », les **PARTIES** s'interdisent de céder tout ou partie des droits issus du pacte, ou de se substituer à titre onéreux toute personne physique ou morale, sauf accord exprès et préalable de l'autre **PARTIE**.

9 ORIGINE DE PROPRIETE

10 PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de +++++.

11 DECLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du Code général des impôts. Il ne donne pas non plus lieu au paiement de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du même code.

12 COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du présent contrat sera remise au **COCONTRACTANT**.

Une copie authentique du présent contrat sera par ailleurs délivrée aux **PARTIES**.

13 FRAIS

Les frais, droits et émoluments du présent contrat sont à la charge de +++++.

14 POUVOIR ET AFFIRMATION DE SINCERITE

15 DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les **PARTIES** élisent domicile en leur adresse respective.

16 MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant au contrat,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les contrats relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement du présent contrat.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les contrats sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. Le contrat authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque le contrat porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

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

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

17 CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des **PARTIES** dénommées dans le présent contrat, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

18 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, font partie intégrante de la minute.

Lorsque le contrat 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 de contrat vaut également pour ses annexes.

Comprenant

DONT CONTRAT sur +++ pages
Paraphes

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



Conservatoires
d'espaces
naturels