

Dossier N° 2023000725

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

**A PIGNAN (34570), 17, avenue du Général de Gaulle, au siège de l'Office
Notarial,**

Maître Agnès BILLET-LLORCA soussignée, notaire associée de la Société
Civile Professionnelle dénommée "PREMIER ACTE" titulaire d'un Office Notarial à
PIGNAN (34570), 17, avenue du Général de Gaulle,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
authentique contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

BAILLEUR

La **COMMUNE DE SAINT GEORGES D'ORQUES**, collectivité
territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de l'
HERAULT, ayant son siège à SAINT GEORGES D'ORQUES (34680), 4, avenue de
Montpellier, identifiée sous le numéro INSEE 2134025.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR OU EMPHYTEOTE

L'Association déclarée dénommée **CONSERVATOIRE D'ESPACES
NATURELS D'OCCITANIE**, domiciliée à MONTPELLIER (34000), 26, allée de
Mycènes, identifiée au SIREN sous le numéro 384 643 9 , et immatriculée hors
Registre du Commerce et des Sociétés, à MONTPELLIER.

Identifiée sous le numéro INSEE 3846439.

Dont les statuts ont été déposés le 3 mai 1990 à l'Hérault.

Ci-après dénommée le « PRENEUR ou EMPHYTEOTE ».

INTERVENANTS

TIERS PAYEUR

La société dénommée **AUTOROUTES DU SUD DE LA FRANCE**, Société anonyme au capital de 29343640.56 EUROS, ayant son siège social à NANTERRE (92000), 1973, boulevard de la Défense, identifiée au SIREN sous le numéro 572139996 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

PRESENCE - REPRESENTATION

La **COMMUNE DE SAINT GEORGES D'ORQUES** est représentée par , domicilié à ;

AGISSANT :

- en sa qualité de Maire de la Commune;

- et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération numéro ++++++ en date du devenue pleinement exécutoire suite à sa publication au recueil des actes administratifs et sa transmission au représentant de l'Etat compétent le .

Une copie conforme de cette délibération est ci-annexée.

Etant précisé que affirme qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

- L'Association dénommée **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'OCCITANIE** est ici représentée par Monsieur Jonathan Cozette, collaborateur en l'office, domicilié professionnellement à PIGNAN, 17, avenue du Général de Gaulle, en vertu d'une procuration sous signature privée en date du ++++++, qui lui a été donnée par Monsieur Arnaud MARTIN, Président du Conservatoire d'espaces naturels Occitanie, élu par le Conseil d'Administration du CEN Occitanie, sus nommé, en date du 12 septembre 2020, agissant en vertu d'une délibération en date du 2 décembre 2017.

- La société **AUTOROUTES DU SUD DE LA FRANCE** est ici représentée par Monsieur Jonathan Cozette, collaborateur en l'office, domicilié à PIGNAN, 17, avenue du Général de Gaulle ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

EXPOSE PREALABLE

Préalablement au présent acte et pour une meilleure compréhension, les parties ont exposé ce qui suit :

Le présent bail emphytéotique intervient dans le cadre du projet de la mairie de SAINT GEORGES d'ORQUES de valoriser son patrimoine naturel à travers notamment la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité.

Le foncier mis à disposition par le Bailleur fera l'objet d'actions, dans le cadre du projet compensatoire du Contournement Ouest de Montpellier (COM), en faveur

du patrimoine naturel, ou de tout autre projet, permettant la mise en œuvre de mesures de restauration et/ou gestion, et sous réserve de l'accord préalable du Bailleur".

Les actions en faveur du patrimoine naturel seront définies ultérieurement. Les interventions pourront notamment concerner les espèces dites "envahissantes", les déchets, les Infrastructures AgroEcologiques (IAE), la création et/ou gestion des milieux, etc."

En conséquence de ce qui précède, et dans le cadre de son projet de valorisation et de restauration de son patrimoine naturel, la Commune de SAINT GEORGES d'ORQUES s'est rapprochée du CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'OCCITANIE en tant que gestionnaire d'espaces naturels pour qu'il agisse en qualité d'emphytéote sur les parcelles situées de la Commune de SAINT GEORGES d'ORQUES, le cas échéant pour mettre en œuvre les mesures compensatoires conformes aux exigences d'arrêtés préfectoraux.

Le CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'OCCITANIE est à ce jour identifié comme bénéficiaire et gestionnaire du site objet du présent bail.

Il aura à sa charge la rédaction d'une notice de gestion du site ainsi que sa mise en œuvre technique pendant la durée des présentes.

CECI EXPOSE, il est passé à l'établissement du BAIL EMPHYTEOTIQUE objet des Présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte, les Biens ci-après désignés. Par suite, il confère au PRENEUR sur les Biens ci-après désignés, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1, alinéa 2, du Code rural et de la pêche maritime, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le présent bail sera soumis aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et aux stipulations du présent acte.

OBJET

Le présent Bail emphytéotique est consenti par la **Commune de SAINT GEORGES D'ORQUES** au **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'OCCITANIE** afin de lui donner les droits nécessaires et suffisants pour qu'il agisse en tant que gestionnaire du patrimoine naturel des parcelles communales ceci notamment en vue de répondre aux besoins de compensations environnementales dans le cadre de travaux ou d'aménagements du projet de contournement ouest de Montpellier (COM), tel qu'indiqué ci-dessus en exposé.

Le CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'OCCITANIE est à ce jour identifié comme bénéficiaire du présent bail et gestionnaire des sites objet ci-après identifiés.

DECLARATIONS

Déclarations du bailleur

Le BAILLEUR garantit par les Présentes à l'EMPHYTEOTE :

- que le bien loué ne fait l'objet d'aucun privilège, sûreté, hypothèque à l'exception de celles ci-après indiquées ou option d'achat ;

- que le bien loué ne souffrira d'aucune éviction, totale ou partielle, tant de son chef que de celui de tout tiers ;
- qu'il supportera les éventuelles charges prétendues par des tiers sur le bien loué et non déclarées lors de la conclusion du présent Bail emphytéotique.

Le BAILLEUR déclare par ailleurs :

- que son état civil et sa qualité indiqués en tête des présentes sont exacts.
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- qu'il n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social.
- qu'il n'est concerné :
 - * Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - * Par aucune des dispositions sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

Déclarations de l'emphytéote :

L'EMPHYTEOTE déclare par son représentant ès-qualité :

- que les statuts de l'association ont été déposés le 3 mai 1990 auprès de la préfecture de l'Hérault ;
- que l'association ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- que l'association ne fait pas et n'a jamais été frappée d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- que l'association ne pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.
- que le Président du Conservatoire d'espaces naturels Occitanie ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

1 - Sur la commune de SAINT GEORGES D'ORQUES (34680), LES CABRIDES,

Deux parcelles en friche.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AB	37	LES CABRIDES	0	23	09
AB	38	LES CABRIDES	0	29	41
Contenance Totale :			0ha 52a 50ca		

Un plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et sans aucune garantie de la contenance ci-dessus indiquée, toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il

en existe, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.
 Tout droits de construire et tous autres droits immobiliers qui peuvent être rattachés audit bien ; tous ouvrages, améliorations ou constructions qui pourront être réalisés à partir de ce jour.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

ACCES AU BIEN

Le BAILLEUR déclare que l'accès aux parcelles ci-dessus visées s'effectue en passant par la parcelle cadastré section AB numéro 46, qui est accessible depuis la route départementale 27E.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il ne peut être produit de servitude de passage régulièrement publiée au service de publicité foncière de MONTPELLIER,
- qu'il n'a jamais rencontré de problème de passage,
- qu'aucun contentieux n'est en cours concernant ce passage et qu'il n'en a jamais connu,
- que ce passage a toujours été utilisé.

L'EMPHYTEOTE déclare en être parfaitement informé, en faire son affaire personnelle, et acquérir le bien en l'état.

L'EMPHYTEOTE atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

Par conséquent, l'EMPHYTEOTE requiert le notaire soussigné de recevoir le présent acte.

2 - Sur la commune de SAINT GEORGES D'ORQUES (34680), LES GOUSSES,

Diverses parcelles de terre composées de luzerne pâturée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AA	112	LES GOUSSES	0	27	00
AA	113	LES GOUSSES	0	46	28
AA	124	LES GOUSSES	0	02	75
AA	125	LES GOUSSES	0	54	42
Contenance Totale :			1ha 30a 45ca		

Un plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et sans aucune garantie de la contenance ci-dessus indiquée, toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.

Tout droits de construire et tous autres droits immobiliers qui peuvent être rattachés audit bien ; tous ouvrages, améliorations ou constructions qui pourront être réalisés à partir de ce jour.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne sont loués ni meubles ni objets mobiliers, ainsi déclaré par les parties.

SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN présentement objet des présentes n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

EFFET RELATIF

- Le BIEN sis à SAINT GEORGES D'ORQUES (34680), lieudit : LES CABRIDES, appartient à la COMMUNE DE SAINT GEORGES D'ORQUES , suivant Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Agnès BILLET-LLORCA, notaire à PIGNAN (34570), le 26 juin 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 9 juillet 2014, volume 2014 P numéro 8814.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

- Le BIEN sis à SAINT GEORGES D'ORQUES (34680), lieudit : LES GOUSSES, appartient à la COMMUNE DE SAINT GEORGES D'ORQUES , suivant Adjudication judiciaire suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de (), le .

Dont la copie exécutoire a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 9 mai 2007, volume 2007 P numéro 6157.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Le BIEN sis à SAINT GEORGES D'ORQUES (34680), lieudit : LES CABRIDES, appartient à :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont détenus par COMMUNE DE SAINT GEORGES D'ORQUES pour les avoir acquis de , demeurant ensemble à , , à , le et à , le , à , le ,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Agnès BILLET-LLORCA, notaire à PIGNAN (34570), le 26 juin 2014.

Cette acquisition a été consentie moyennant le prix de ZERO (0,00 €)payé comptant et quittancé dans l'acte, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 9 juillet 2014, volume 2014 P numéro 8814.

- Le BIEN sis à SAINT GEORGES D'ORQUES (34680), lieudit : LES GOUSSES, appartient à :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont détenus par COMMUNE DE SAINT GEORGES D'ORQUES pour les avoir acquis de , demeurant ensemble à , , à , le et à , le , à , le , Cette acquisition a été consentie moyennant le

prix de ZERO (0,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

La copie exécutoire de ce jugement a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 9 mai 2007, volume 2007 P numéro 6157.

ORIGINE ANTERIEURE

Pour ce qui concerne l'origine de propriété antérieure du BIEN présentement loué, les parties déclarent s'en rapporter à celle établie dans la note annexée aux présentes.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) CONSISTANCE

Le PRENEUR prendra le BIEN loué dans son état au jour de son entrée en jouissance, tel qu'il existe avec ses dépendances, sans pouvoir élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation, et sans garantie de contenance, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

Le BAILLEUR déclare que sont situés sur la parcelle cadastrée section AA numéro 124, des déchets et dépôts sauvages. L'EMPHYTEOTE déclare avoir visité l'ensemble des parcelles composant le BIEN objet des présentes, et par conséquent être informé de cette situation, et en faire son affaire personnelle.

2°) REGLEMENTATION

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ÉTAT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE prendra le BIEN loué dans son état au jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, excédât-elle un vingtième.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans l'année qui précède l'entrée en jouissance.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois,

son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années entières et consécutives à compter de ce jour, sans tacite reconduction.

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le BAILLEUR soit tenu de délivrer congé au PRENEUR, et en cas de perte totale du Bien loué ou d'expropriation.

Conformément à l'article L. 451-1, alinéa 2, du Code rural et de la pêche maritime, le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction.

RESOLUTION DU BAIL

À défaut de paiement de deux années consécutives de redevance, le BAILLEUR pourra, après une sommation restée sans effet, faire prononcer en justice la résolution du présent bail.

La résolution pourra également être demandée par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du bail, ou si le PRENEUR a commis sur le BIEN loué des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux pourront accorder un délai au PRENEUR, suivant les circonstances.

A titre de clause spéciale, les parties tant BAILLEUR qu'EMPHYTEOTE conviennent que le présent bail serait résolu avec un préavis de six mois en cas de non-respect des conditions définies au présent bail par les parties contractantes.

Dans l'hypothèse d'une défaillance du CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS D'OCCITANIE, ses obligations restant à mettre en œuvre jusqu'au terme du présent bail, seront dévolues à la Fédération Nationale des Conservatoires d'espaces naturels, conformément à l'article 5.4 des statuts du CEN OCCITANIE ci-annexés, ou à toute autre personne qui s'y substituera et poursuivant les mêmes objectifs.

REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le PRENEUR ou EMPHYTEOTE d'une, redevance annuelle à trente-cinq euros et cinquante-neuf centimes (35,59 €), soit VINGT EUROS PAR HECTARE ET PAR AN (20€/ha/an) pour la totalité des surfaces.

La redevance sera payée d'avance, ce jour par le TIERS PAYEUR pour un montant total de 3523,41€, hors comptabilité du notaire soussigné.

Le PRENEUR ou EMPHYTEOTE ne, pourra pas demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du BIEN loué, ni pour cause d'absence ou de perte de récolte, à la suite de cas fortuits, ni se libérer de la redevance en délaissant ledit BIEN.

AMELIORATION DES BIENS LOUES

Le présent bail a pour objet la conservation et l'amélioration du bien loué, par la maintenance d'un milieu propice au maintien et au développement d'une faune et

d'une flore variée et originale, par la restauration des fonctions biologiques altérées du milieu.

DISPOSITIONS CONCERNANT LE BIEN LOUE

URBANISME

Il a été délivré le 25 juillet 2023 deux certificats d'urbanisme d'information ci-annexés et desquels il résulte que le BIEN est concerné par :

- une servitude de type PT2 relative aux transmissions radioélectriques,
- une zone à débroussaillage,
- une zone inondable.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ETAT DES RISQUES

Le BAILLEUR déclare que les Biens, dépendent d'un immeuble situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Par conséquent, ils entrent dans le champ d'application de la réglementation sur les risques naturels et technologiques.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement décrivant les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis, et notamment la production lors de toute vente d'un état des risques (L.125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement) ayant été établi depuis moins de six mois (R. 125-26 du Code de l'environnement).

En conséquence des dispositions susvisées, le BAILLEUR a fait établir, le , un état des risques remis au PRENEUR qui le reconnaît.

Les risques pris en compte sont :

En outre le BAILLEUR déclare pour la période où il en a été propriétaire :

- que le BIEN n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou et L. 128-2 du Code des assurances ;
- qu'il n'a pas eu connaissance de tels sinistres survenus antérieurement.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, le BIEN n'est grevé ni ne profite d'aucune servitude d'origine légale ou conventionnelle, et qu'il n'en a personnellement conféré ni laissé acquérir aucune.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, auxquelles l'EMPHYTEOTE ne pourra se soustraire en délaissant le BIEN loué.

I/ CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'EMPHYTEOTE jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Conformément aux besoins de la compensation environnementale dans le cadre de travaux d'aménagement, et tel qu'il est développé ci-après au paragraphe « CONDITIONS PARTICULIERES », le présent bail a pour objet la conservation et l'amélioration des sites dans lequel se trouve le bien loué, par la maintenance d'un milieu propice au maintien et au développement d'une faune et d'une flore variée.

Dans ce cadre, le présent bail a pour objet de permettre à l'EMPHYTEOTE d'entretenir et de gérer le bien loué conformément aux orientations de gestion ci-après définies sous le titre « Conditions particulières », et conformément à l'objet de l'association EMPHYTEOTE que le BAILLEUR déclare bien connaître.

La qualité du patrimoine naturel du bien loué est susceptible d'être amélioré. Par conséquent, le présent bail a pour objet l'amélioration de qualité écologique par la mise en œuvre de mesures d'actions en faveur de la biodiversité.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'EMPHYTEOTE pour ses propres productions.

5°) Assurances

L'EMPHYTEOTE devra, pendant le cours du bail assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une valeur suffisante :

- son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

En outre, l'EMPHYTEOTE devra

- souscrire une assurance de responsabilité couvrant notamment les recours des voisins, mais également celui du BAILLEUR en cas de perte du BIEN loué.

- souscrire dès le premier jour de prise d'effet du bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances.

L'EMPHYTEOTE répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

6°) Gestion des sites

L'EMPHYTEOTE effectuera les travaux nécessaires à la gestion des sites.

A cet effet, l'EMPHYTEOTE est autorisé à conclure avec des tiers toutes les conventions jugées utiles pour l'objet poursuivi, sous réserve que leurs durées ne dépassent pas la durée du présent bail.

7°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'EMPHYTEOTE ne pourra demander d'indemnisation ou de réduction partielle de la redevance pour perte partielle de son exploitation par cas fortuit, pour cause de gelée, grêle, inondation et autres cas fortuits qui détruiraient tout ou partie du BIEN loué.

8°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer sur le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

L'EMPHYTEOTE pourra faire au BIEN sans l'autorisation du BAILLEUR, outre les améliorations et constructions prévues aux termes du présent acte, toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains.

Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au BAILLEUR, les constructions nouvelles et améliorations revenant au BAILLEUR de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

9°) Droit d'accession

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime.

10°) Troubles

Durant le bail, l'EMPHYTEOTE devra veiller à ne causer aucun trouble de quelque nature que ce soit au BAILLEUR et ainsi qu'aux propriétés voisines. Parallèlement, le BAILLEUR ne devra pas causer de troubles de quelque nature que ce soit à l'EMPHYTEOTE.

11°) Location - Sous- Location

L'EMPHYTEOTE est habilité à louer ou mettre à disposition librement tout ou partie du bien loué pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail. A l'expiration du bail par arrivée du terme ou encore en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations, sous-locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par l'EMPHYTEOTE ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit et sans que le BAILLEUR n'ait à payer d'indemnité à qui que ce soit.

12°) Servitudes

L'EMPHYTEOTE profitera des servitudes actives éventuelles, et supportera, le cas échéant, les servitudes passives établies sur le BIEN.

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le BAILLEUR.

13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au BAILLEUR d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

II/ CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA GESTION DU SITE

L'EMPHYTEOTE s'engage à gérer et à mettre en valeur le site conformément aux orientations suivantes :

- réalisation d'un inventaire faunique et floristique, et définition des modes de gestion à mettre en œuvre,
- mise en œuvre des modes de gestion adaptés à la conservation et la mise en valeur du patrimoine naturel que représentent ces parcelles, suivi scientifique du site

Ces modes de gestion visent à conserver et améliorer la fonctionnalité biologique du site et à préserver un milieu propice au maintien et au développement d'une faune et d'une flore variée et originale.

Les modalités de restauration, d'entretien et de mise en valeur du site seront définies sur la base d'un bilan écologique et fonctionnel et à travers un programme d'intervention établi par l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE pourra élaborer une notice de gestion qui présentera les principaux enjeux de conservation du patrimoine naturel, les orientations de gestion à mettre en place pour en assurer le maintien, voire pour améliorer la qualité du site. Le cas échéant, il informera la Commune du contenu cette notice de gestion, qui fera l'objet d'une validation par le Conseil scientifique du CEN OCCITANIE.

A l'issue de la mise en œuvre de cette notice, une évaluation de l'application de celui-ci est réalisée. Sur la base de celle-ci, une nouvelle notice de gestion pourra être élaborée et mise en œuvre.

L'EMPHYTEOTE apportera les moyens matériels et humains pour la bonne mise en œuvre des actions de gestion figurant dans la notice de gestion.

En matière de communication et sensibilisation, l'EMPHYTEOTE pourra proposer au BAILLEUR un programme d'actions visant à informer et à sensibiliser sur le patrimoine du site et sur le partenariat mis en œuvre. Le BAILLEUR autorisera ou non la mise en œuvre de ce programme d'actions.

Le BAILLEUR autorise l'EMPHYTEOTE à faire état du partenariat engagé comme exemple démonstratif de gestion conservatoire.

L'EMPHYTEOTE pourra proposer au BAILLEUR des moyens de protection du bien, notamment le classement réglementaire pour la protection à plus long terme de son patrimoine. Le BAILLEUR décidera ou non de donner suite à ces propositions.

L'EMPHYTEOTE souscrit un contrat d'assurance responsabilité civile, garantissant les dommages que pourraient subir les personnes participant aux activités qu'il serait amené à organiser sur les lieux loués.

Le BAILLEUR et ses ayants-droits auront la faculté de pénétrer sur le site mais s'interdisent toute intervention, que ce soit sur la faune, sur la flore ou sur les habitats naturels qui remettraient en cause la bonne mise en œuvre des mesures de gestion par l'EMPHYTEOTE. A cet effet, il s'engage à ne rien faire qui puisse faire obstacle à l'action de l'EMPHYTEOTE.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail, le BAILLEUR se déciderait à vendre l'immeuble loué, les parties conviennent ce qui suit :

Le BAILLEUR devra choisir comme acquéreur l'EMPHYTEOTE de préférence à tous autres amateurs.

A cet effet, le BAILLEUR notifiera à l'EMPHYTEOTE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix et les conditions de la vente projetée.

Ce dernier aura un délai de soixante jours partant du jour de la réception de la notification pour exercer son droit de préférence. Si son acceptation de la vente n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera considéré comme ayant refusé l'acquisition.

Le droit de préférence ainsi conféré jouera quelle que soit la forme de la vente. Il s'appliquera même en cas de vente par fractions et à toutes celles-ci.

La fin du bail, pour quelque cause que ce soit, emportera automatiquement caducité du pacte de préférence, à compter du jour de l'expiration du bail ou de sa cessation.

En cas de prorogation du bail par effet de la loi ou de la volonté expresse ou tacite des parties, le pacte de préférence sera lui-même prorogé d'une durée égale à celle du droit de l'EMPHYTEOTE à se prévaloir de ces situations.

En cas de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, avant l'expiration de ce délai, il y aura solidarité entre les ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge.

Pour les besoins de la publicité foncière, ce droit de préférence est évalué à CENT ++++++++ (+++++++).

DROIT DE CHASSE

Le droit de chasse sur les biens loués faisant l'objet du présent bail est expressément réservé par l'EMPHYTEOTE.

ACCES AU SITE

L'accès au site est formellement interdit aux véhicules à moteur, sauf dans le cas d'une autorisation des opérations de restauration et d'entretien du site.

Cette autorisation sera émise par l'EMPHYTEOTE en concertation avec le BAILLEUR.

CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le PRENEUR assumera seul toutes les charges et contributions du BIEN loué,

et notamment les impôts à l'exception toutefois de la contribution annuelle sur les revenus locatifs éventuellement due par le BAILLEUR.

CESSION

Le PRENEUR pourra librement céder tous les droits qu'il tient du présent contrat, à condition d'en informer le BAILLEUR dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil. Il pourra également hypothéquer les droits réels qui lui sont conférés par le présent bail et notamment le droit d'accession.

CREANCE PRIVILEGIEE

Le BAILLEUR profitera de la créance privilégiée prévue par l'article 2332 du Code civil pour le paiement de toutes les sommes dues en vertu du bail objet des présentes, et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, et généralement, pour toute créance résultant au profit du BAILLEUR de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit.

FORMALITES - FISCALITE

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

Pour la perception de la taxe de publicité foncière prévue par l'article 742 du Code général des impôts, les parties évaluent la redevance due pour toute la durée du bail à la somme hors taxes de 0,00 € à laquelle s'ajoute la valeur résiduelle des constructions nouvelles et améliorations en fin de bail, estimée par les parties à , soit un total de 0,00 €).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties estiment la valeur locative du Bien loué pour toute la durée du bail à .

DECLARATIONS

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

1/ - Concernant l'état civil et la capacité des parties :

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence,

Ils ajoutent ce qui suit :

- ils sont de nationalité française ;
- ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;
- ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation.

2/ - Concernant le BIEN loué :

Le BAILLEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale de l'habitat ;
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du PRENEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire au profit du BAILLEUR, seront supportés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

MEDIATION

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci devront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, le BAILLEUR et l'PRENEUR ou EMPHYTEOTE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

Toutes les annexes susrelatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire.

Elles font partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...),

- 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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

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

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du loyer.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit Code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du loyer.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur DIX-SEPT (17) pages.

FAIT à PIGNAN, en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés :

Chiffres nuls :

Blancs barrés :

Lettres rayées :

Lignes rayées :

Renvois :