

Justification maîtrise foncière

Compensations écologiques

Site de la Boulaié

Convention propriétaire (2).....	p.1 à 12
Convention propriétaire (n°24-06).....	p.13 à 28
Convention exploitant (n°24-03).....	p.29 à 40

Site le Fourboué

Convention propriétaire	p.41 à 52
Convention exploitant.....	p.53 à 66

Site de la Grange

Convention propriétaire (2).....	p.67 à 79
----------------------------------	-----------

Site de la Mazure

acte d'acquisition.....	p.80 à 92
-------------------------	-----------

Site de la petite Mazure

Attestation d'acquisition.....	p.93 à 97
--------------------------------	-----------

Site des Sémondières

Actes d'acquisition (2).....	p.98 à 109
------------------------------	------------

Site sous viaduc

- promesse de vente.....	p.110 à 134
--------------------------	-------------

**CONVENTION RELATIVE AUX ÉTUDES ET A LA CRÉATION, AU
MAINTIEN ET A L'ENTRETIEN DE MESURES COMPENSATOIRES
ÉCOLOGIQUES**

CONVENTION PROPRIÉTAIRE

ENTRE

M

et M

Tous deux de nationalité

mariés le

sous le régime de

Désignés ci-après « **le propriétaire** »,

D'une part,

ET

L'État, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, le Préfet de la Loire-Atlantique ayant donné mandat de signature administrative à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,

Désigné ci-après « **L'État** »,

D'autre part,

Ci-après désignées « **partie** » ou « **parties** ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE :

Par arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2020, la réalisation de la déviation sud d'Ernée a fait l'objet d'une enquête publique du 12 janvier au 12 février 2021 en vue de l'obtention d'un arrêté la déclarant d'utilité publique.

Le projet nécessite de compenser des impacts résiduels sur les habitats écologiques, après processus d'évitement et de réduction, en prévoyant la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires écologiques pendant une durée définie par un arrêté préfectoral à venir.

Ces mesures seront définies en fonction des habitats dégradés et doivent privilégier :

- concernant les espèces protégées, le renforcement, l'extension voire la création de complexes bocagers fonctionnels, à partir de secteurs présentant déjà une densité de haies et de prairies intéressante (plantation de haies, créations de mares, restauration de prairies, ...);
- concernant les zones humides, la recréation et la restauration de zones humides pour recréer, restaurer ou améliorer les fonctionnalités majeures de cet écosystème, sur le plan hydrologique (soutien d'étiage, régulation des nutriments, rétention des toxiques, interception des matières en suspension) et écologique (qualité de la biodiversité).

En parallèle, la réalisation d'un Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental est actuellement en phase d'étude. Le résultat de ce dernier, s'il est confirmé d'ici 24 mois, doit permettre de réaffecter les emprises foncières tant au plan de la propriété foncière que de celui de l'exploitation agricole.

Ce sont dans ces circonstances que le propriétaire et l'État se sont rapprochés afin de convenir des modalités de mises à disposition de certains biens appartenant à ce propriétaire, pour les besoins de l'étude, la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires environnementales.

Le propriétaire est en effet régulièrement propriétaire de parcelles identifiées comme pouvant satisfaire à cette obligation de compensation environnementale. Il indique que ces parcelles sont actuellement exploitées par (ci-après « **l'exploitant** »).

L'État lui a donc proposé de mettre en place un certain nombre de mesures détaillées ci-après, ce que le propriétaire a accepté aux conditions ci-après exposées, tout en sachant que l'exploitant des parcelles concernées a fait l'objet d'une démarche similaire reprenant les mêmes mesures.

L'État prévient ici qu'il est susceptible de déléguer ses droits de gestion des mesures compensatoires écologiques en place à un gestionnaire.

La présente convention est conclue préalablement à la régularisation du contrat prévu par les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les engagements de chacune des parties, les modalités et les conditions d'étude, de création, de gestion et de suivi des mesures compensatoires environnementales à venir, sur les parcelles dont le périmètre est défini à l'article 2 et ce aux fins de compensation des impacts de la déviation sud d'Ernée.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DU SITE

Le site concerné s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Numéro	Propriétaire	Contenance cadastrale totale (ha)
ERNEE	AB	84		4.7016
ERNEE	AB	85		3.5975
ERNEE	AB	68		0.5928
ERNEE	AB	83pp		0.7181

Soit une contenance totale de 9.61 ha.

L'implantation des mesures compensatoires sur ces parcelles est précisée sur le plan joint en annexe.

ci-après « le site » ou « les parcelles du site »

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le propriétaire déclare qu'il est seul et régulièrement propriétaire des parcelles du site et fournira à l'État une copie de ses titres de propriété.

Il s'engage à justifier de ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquiseitive trentenaire.

À cet égard, il a été procédé à une demande hypothécaire qui a révélé que les parcelles du Site ont été acquises par le propriétaire par voie de remembrement. Les pièces justificatives connues à ce jour sont jointes en annexe.

ARTICLE 4. DESCRIPTION ET NATURE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES ENVISAGÉES

Les mesures compensatoires environnementales envisagées sur le site, conformément au plan annexé, sont :

Habitat	Mesure	Objectif et mise en œuvre
Zone Humide	Restauration de fonctions ZH, augmentation de la taille de la ZH	Dédrainage et/ou récupération des drains amont vers une zone humide tampon artificielle. Conversion en prairie permanente, Usage : fauche ou pâturage (avec faible chargement)

		souhaitable ou aménagement des périodes)
		<p>Option :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration du lit du cours d'eau (méandrage, aménagement des berges, de la ripisylve, écrasement de berge) • création de mare, • plantation de haie (ceinture de bas-fond), • création d'hibernaculum (amas de pierres et branchage au sein des haies pour créer des abris pour la faune : reptiles, amphibiens...)
Milieu Bocager	Conversion en prairie naturelle associée à des plantations	<p>Conversion en prairie permanente et restauration du bocage.</p> <p>La restauration du bocage peut comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration de haie sur talus déjà existante (replantation et reconstitution du talus), • Création de nouvelle haie (à plat sur pente faible ou perpendiculaire à la pente, sur talus dans les autres situations), <p>Usage : fauche ou pâturage</p>
	Protection par plantation de haie	<p>Restauration ou reconstitution d'une trame bocagère (objectif améliorer la connectivité des haies existantes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration de haie sur talus déjà existante (replantation et reconstitution du talus), • Création de nouvelle haie (à plat sur pente faible ou perpendiculaire à la pente, sur talus dans les autres situations),

Le propriétaire reconnaît avoir une connaissance suffisante des mesures compensatoires pour s'engager en connaissance de cause. Il le déclare après avoir reçu des réponses jugées par lui satisfaisantes à ses questions notamment quant aux contraintes sur le long terme des engagements qui seront les siens aux termes des présentes.

ARTICLE 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

a. Obligations de l'ÉTAT

L'État s'engage expressément à :

- respecter l'ensemble du programme des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges défini ci-avant ;

- prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, à son choix, par exploit d'huissier, de la mise en délégation du suivi des mesures de compensation écologique à un gestionnaire, subrogé dans ses droits à cet effet ;
- effectuer à ses frais un état des lieux lors de l'information ci-après explicitée et officialisant l'achèvement des travaux d'implantation des mesures compensatoires environnementales ;
- indemniser le propriétaire selon les conditions prévues aux présentes ;
- Assurer à ses frais la gestion et le suivi sur le long terme des mesures compensatoires environnementales
- lorsqu'il en fait la demande, informer le propriétaire des résultats des expertises et des suivis naturalistes réalisés sur les parcelles contractualisées ;
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire et sans préjudice des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique du propriétaire ;
- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom du propriétaire, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

b. Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage expressément à :

- autoriser l'État, ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins, à pénétrer sur le site et y demeurer le temps nécessaire pour réaliser ou faire réaliser :
 - les mesures compensatoires environnementales sur les parcelles objets des présentes, conformément aux dimensions et caractéristiques et aux emplacements indiqués en annexe ; à ce titre, le propriétaire confie, en tant que de besoin, au maître d'ouvrage, le pilotage et le financement de la réalisation des mesures compensatoires environnementales et renonce au bénéfice de la remise en état au titre de l'article 555 du Code civil afin que les mesures compensatoires puissent se maintenir en place,
 - toutes études, analyses pouvant comprendre la prise d'échantillons, expertises techniques ou scientifiques ainsi que tout opération de contrôle relatif à la création, à la gestion et au suivi des mesures compensatoires environnementales,
 - tous les travaux rendus ultérieurement nécessaires dans le cadre de la gestion des mesures compensatoires environnementales initialement réalisées,
- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte à la création, au maintien et à l'entretien des mesures compensatoires environnementales le temps de la convention,

- à ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers pouvant porter atteinte aux mesures compensatoires environnementales, notamment toute convention, bail, servitude, etc,
- en cas de cession ou transfert de propriété de tout ou partie des parcelles du site avant la conclusion de l'ORE, d'une part, à rappeler et imposer à tout acquéreur dans l'acte translatif de propriété l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, d'autre part, à rappeler et à imposer à tout acquéreur l'obligation qui lui est également faite de rappeler et d'imposer à tout nouvel acquéreur l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et enfin, à en informer l'État, dans au préalable à la régularisation dudit acte, par lettre simple. Cette obligation du maintien prendra la forme d'une obligation de respect des termes des présentes par le nouveau titulaire des droits de propriété,
- en cas de conclusion ou renouvellement de mise à disposition de tout ou partie des parcelles du site, prenant la forme par exemple d'un bail avec un exploitant agricole ou de tout autre convention d'occupation même à titre précaire ou de prêts à usage selon les dispositions de l'article 1875 et suivants du Code civil, ou bien d'un échange de parcelles selon les termes du L.411-1 et suivants du Code rural, à rappeler et imposer dans l'acte de mise à disposition, qu'il soit sous seing privé ou par voie notariée, l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et l'obligation de respecter les contraintes d'exploitation induites par ces mesures, contraintes précisées dans le plan de gestion et de suivi en annexe . Le propriétaire s'oblige à informer l'État de toute nouvelle mise à disposition au préalable de sa conclusion et par lettre simple,
- apporter son concours à l'État en cas de litige portant sur les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires environnementales,
- conclure, lors de la demande de l'État et selon les modalités détaillées en article 8-d, un contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement. Conformément à ces dispositions, cette conclusion prendra la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif. L'exploitant sera convié à intervenir lors de cet acte authentique,
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

c. Vérification du respect de l'obligation de maintien et d'entretien des mesures compensatoires environnementales

L'État pourra à tout moment et sans en avertir le propriétaire procéder ou faire procéder à des contrôles concernant l'implantation, le maintien et l'entretien des mesures compensatoires environnementales qu'il aura mises en œuvre.

Les parties se rencontreront chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans l'exécution des obligations incombant au propriétaire.

ARTICLE 6. DURÉE DE LA CONVENTION

a. Durée

Les présentes entrent en vigueur dès leur signature par les parties.

La durée maximale de la présente convention est de trente (30) années à compter de sa signature par les parties. Cette durée se compose de deux temps :

- le premier correspond à une période de mise à disposition du site par le propriétaire auprès de l'État,
- le second, débutant à l'issue de la levée de l'option ci-après décrite, à une période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites, jusqu'à la conclusion du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Période de mise à disposition

Par les présentes, le propriétaire met à disposition au profit de l'État les parcelles du site.

La durée de cette première période de mise à disposition est de cinq (5) années maximum à compter de la signature des présentes par les parties. Cette durée est estimée nécessaire et suffisante pour que l'État puisse disposer des autorisations réglementaires nécessaires à l'instauration des mesures compensatoires environnementales ainsi que des crédits les concernant. Elle donne également le temps pour la réalisation de l'AFAFE.

Durant cette période, l'État ne peut réaliser aucun travaux de création des mesures compensatoires environnementales. Cependant il peut à tout moment :

- pénétrer sur les parcelles du Site pour y effectuer toutes études préalables à la création des mesures compensatoires environnementales dès lors que ces études ne modifient pas l'état ou la consistance des parcelles du site, ni ne perturbent l'activité agricole présente ;
- exercer à tout moment l'option qui lui est offerte et lui permettant d'ouvrir la période de création et de conservation des mesures compensatoires proprement dites.

À l'issue de cette période de cinq (5) années, jour pour jour à 16 h, si l'option n'a pas été exercée, les parties sont déliées de tout engagement l'une envers l'autre sans indemnité due de part ni d'autre.

c. Période de création et de maintien des mesures après levée de l'option

La levée de l'option par l'État, qui peut être faite à tout moment durant la période de mise à disposition, lui permet de réaliser les travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires sur les biens objet des présentes.

La mise en œuvre de l'option se matérialise par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, par une signification par exploit d'huissier, indiquant au propriétaire :

- les termes des présentes sous la forme de l'envoi d'une copie intégrale,
- sa décision d'exercer l'option lui permettant d'ouvrir la période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites,
- les modalités de ces travaux : noms des entreprises, calendrier prévisionnel, si possible noms des entreprises et des intervenants.

À compter de la levée d'option, ci-après dénommée la « levée d'option », la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance, en dehors des cas prévus à l'article 8.

Par ailleurs, à compter de la levée d'option, l'État pourra procéder à la réalisation des travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires. L'État informera le propriétaire de l'achèvement de ces travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires au plus tard 3 mois après le dit achèvement.

Cette information, ci-après dénommée « l'information », prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, d'une signification par exploit d'huissier, rappelant au propriétaire :

- la date d'achèvement des travaux réputés conformes par cet envoi ;
- l'arrêté préfectoral instituant les mesures compensatoires environnementales et en spécifiant la durée de conservation, en y annexant une copie ;
- les modalités lui permettant de percevoir l'indemnité définie à l'article 7.

ARTICLE 7. MODALITÉS D'INDEMNISATION

a. Montant d'indemnisation

En contrepartie des engagements et obligations pris par le propriétaire à l'égard de l'État, venant en sujexion des parcelles du site et en vertu des Présentes, l'État s'engage à verser au propriétaire une indemnité forfaitaire définitive de

Ce montant a été calculé sur la base d'une perte théorique de fermage par la conclusion de clauses environnementales dans un bail rural sur la durée des présentes.

Il prend en considération le préjudice subi par le propriétaire sur toute la durée maximale théorique de présence des mesures compensatoires environnementales, soit vingt-cinq (25) années au maximum.

b. Modalités de versement

- 20% du montant de l'indemnité sera dû et payé au propriétaire lors de l'Information, soit

- le solde soit 80%, soit _____ €, sera dû et payé au propriétaire lors de la conclusion du contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes susvisées donnera lieu au paiement au propriétaire d'intérêts moratoires suivant le taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) en vigueur à la date à laquelle ils ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 8. EXPIRATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

a. Expiration intuitu personae liée à l'AFAFE

La conclusion des présentes concerne l'emprise foncière qui y est définie ; s'agissant de la restauration d'habitat, elle n'a de sens que sur cette emprise foncière.

Ainsi si le résultat de l'AFAFE venait à affecter une ou plusieurs autres parcelles au Propriétaire, le Propriétaire ne serait pas engagé sur l'emprise de ces autres parcelles et cette convention deviendrait sans effet le concernant.

b. Expiration conventionnelle

La présente convention prendra fin de plein droit, en cas d'absence de levée d'option par l'État dans le délai fixé à l'article 6 des présentes, conformément aux stipulations dudit article.

À compter de la levée d'option, la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance.

La présente convention cessera de produire ses effets à partir du moment où commencera à produire ses effets du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement. La conclusion de ce contrat interviendra au plus tard dans un délai de trois (3) années à compter de la notification de l'information.

c. Résiliation anticipée liée à un manquement du propriétaire à ses obligations

Après la levée de l'option et la réalisation des travaux de compensation par l'État, en cas de manquement du propriétaire à ses obligations ayant entraîné ou non des dégradations des mesures compensatoires environnementales, l'État se réserve le droit de mettre fin à la

convention et de demander à titre de réparation au propriétaire qui s'y engage expressément le remboursement :

- des frais de création des mesures compensatoires environnementales ;
- le cas échéant, des frais de remise en état des mesures compensatoires environnementales ;
- des indemnités qui lui ont été versées au titre des présentes. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information ;
- des indemnités qui ont été versées à l'exploitant au titre des mesures compensatoires environnementales. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information.

Ces versements se feront sans préjudice de dommages-intérêts complémentaires tels qu'ils pourraient être déterminés par voie amiable ou judiciaire et notamment au titre des frais de recherche d'autres terrains permettant l'accueil de nouvelles mesures compensatoires environnementales équivalentes à celles initialement dégradées, le tout ayant reçu l'aval de l'autorité administrative compétente (actuellement la DDT).

d. Conclusion d'une obligation réelle environnementale

Dans un délai maximum de trois (3) ans à l'issue de l'information, les parties s'engagent à conclure un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Ce contrat sera établi en la forme authentique, par un Notaire désigné par l'État ou par la voie d'un acte administratif portant les ORE, et sera publié au service de publicité foncière. Les frais afférents seront pris en charge par l'État.

ARTICLE 9. Autre cas de résiliation anticipée

Aucun autre cas de résiliation anticipée n'est prévu par la présente convention.

Tout autre cas de résiliation anticipée devra recueillir, préalablement à toute résiliation, le commun accord des Parties.

ARTICLE 10. JOUISSANCE DU SITE – TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ - ASSURANCE

Le propriétaire conservera, au titre des présentes, la jouissance et la pleine responsabilité du site et demeurera gardien exclusif dudit site au sens des dispositions de l'article 1242 du Code civil.

La conclusion des présentes ne modifie nullement les dispositions réglementaires ou contractuelles relatives à l'imputabilité et au paiement par le propriétaire des différents impôts, taxes ou redevances afférents audit site.

Les travaux de création des mesures compensatoires environnementales quels qu'ils puissent être, y compris lorsqu'il s'agit de construction, d'aménagement ou de plantation d'arbre d'ornement ou productif ou de bois d'œuvre et notamment les travaux ayant pu conduire à la modification de l'état ou de la consistance des parcelles, resteront propriétés pleine et entière

du propriétaire à l'issue de leur réalisation et à compter de l'information, à charge pour le propriétaire d'en assurer la responsabilité et de s'assurer, si nécessaire, au titre notamment et si bon lui semble de sa responsabilité civile, sans recours possible devant l'État.

ARTICLE 11. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROPRIÉTAIRE – CHARGE RÉELLE

En cas de décès du propriétaire s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution amiable ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayant-droits, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les présentes sont consenties avec effet de charge réelle sur le bien dont il s'agit. Ainsi le Propriétaire s'engage à informer tout nouvel acquéreur de l'existence de cette convention. De la même manière, le Propriétaire s'engage à informer de l'existence de cette convention lors de l'AFAFE en cours.

ARTICLE 12. TRANSMISSION D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L.163-5 du Code de l'environnement, l'État pourra rendre accessible au public les informations relatives aux mesures de compensation réalisées sur le site. Ces informations pourront notamment contenir, sans limitation, la localisation et la nature des mesures réalisées.

L'État informe également le propriétaire que les données relatives à la création, le maintien, l'entretien et le contrôle des mesures compensatoires environnementales réalisées sur le site seront diffusées entre les différentes administrations de ses services décentralisés ou déconcentrés tels que notamment les services de la police de l'eau et de la nature, etc.

ARTICLE 13. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

Dans le cas où l'une quelconque des parties souhaiterait modifier les stipulations de la convention, elle devra en aviser l'autre partie ainsi que l'exploitant. Les parties et l'exploitant se rapprocheront alors pour étudier ces modifications et leurs conséquences sur la présente convention, qui pourra en cas d'accord faire l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Les présentes devant, en cas de levée d'option et après l'information de la réalisation des travaux, faire l'objet d'un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, les parties conviennent de reporter, autant que faire se peut, toute demande de modification des stipulations de la présente convention au moment de la conclusion de ce contrat, sauf en cas des deux évènements suivants :

- en cas de modification de la réglementation en vigueur, des dossiers réglementaires et/ou arrêtés comme en cas de décision ou d'avis de quelle que nature que ce soit émanant de l'administration (et notamment des services en charge de la police de l'eau et de la police de l'environnement),
- en cas de survenance d'un événement dit de force majeure et présentant un caractère exceptionnel qui porte atteinte significativement au site ou qui rend impossible l'exécution des obligations d'une partie pendant une durée significative.

En tout état de cause, toute demande de modification devra être justifiée sans que cette justification permette seule d'emporter une modification, l'accord des parties n'étant pas systématique, devant être nécessaire, conjoint et mener à la rédaction d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 14. FRAIS - DROITS ET PUBLICITÉ

La présente convention pourra être soumise à la formalité d'enregistrement. Tous les frais et droits afférents à cette formalité seront exclusivement à la charge de l'État.

ARTICLE 15. LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

Nonobstant les dispositions prévues en pareil cas au sein des présentes, en cas de différends sur l'application de la convention, de non réalisation des obligations stipulées ou bien de difficultés d'interprétation de la convention et de ses annexes, comme de tout document ou échange produit entre les parties, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration de la présente convention.

À défaut d'accord amiable entre les parties dans un délai de six (6) mois après la survenance du litige matérialisé par l'envoi de la première correspondance en faisant mention, les litiges seront soumis au Tribunal administratif du ressort du lieu de situation des parcelles contractualisées.

ARTICLE 16. ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- le propriétaire fait élection de domicile à l'adresse indiquée en comparution,
- l'État à l'adresse suivante :

.....
.....
.....

Fait à Ernée, Le 20 Juin 2022 27 JUIN 2023

En trois (3) exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement,

Pour l'ÉTAT

Pour le PROPRIÉTAIRE

**CONVENTION RELATIVE AUX ÉTUDES ET A LA CRÉATION, AU
MAINTIEN ET A L'ENTRETIEN DE MESURES COMPENSATOIRES
ÉCOLOGIQUES**

CONVENTION EXPLOITANT

ENTRE

L el, dont le siège social est à
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n°

Représentée par lui-même,

Désignés ci-après « **L'exploitant** »,

D'une part,

ET

L'ÉTAT, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, le Préfet de La Loire-Atlantique
ayant donné mandat de signature administrative à la Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,

Désigné ci-après « **L'État** »,

D'autre part,

Ci-après désignées « **partie** » ou « **parties** ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE :

Par arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2020, la réalisation de la déviation sud d'Ernée a fait l'objet d'une enquête publique du 12 janvier au 12 février 2021 en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique.

Le projet nécessite de compenser des impacts résiduels sur les habitats écologiques, après processus d'évitement et de réduction, en prévoyant la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires écologiques pendant une durée définie par un arrêté préfectoral à venir.

Ces mesures sont définies en fonction des habitats dégradés et doivent privilégier :

- concernant les espèces protégées, le renforcement, l'extension voire la création de complexes bocagers fonctionnels, à partir de secteurs présentant déjà une densité de haies et de prairies intéressante (plantation de haies, créations de mares, restauration de prairies, ...);

- concernant les zones humides, la recréation et la restauration de zones humides pour recréer, restaurer ou améliorer les fonctionnalités majeures de cet écosystème, sur le plan hydrologique (soutien d'étiage, régulation des nutriments, rétention des toxiques, interception des matières en suspension) et écologique (qualité de la biodiversité).

En parallèle, la réalisation d'un Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental est actuellement en phase d'étude. Le résultat de ce dernier, s'il est confirmé d'ici 24 mois, doit permettre de réaffecter les emprises foncières tant au plan de la propriété foncière que de celui de l'exploitation agricole.

L'exploitant est régulièrement titulaire d'un droit d'usage de parcelles identifiées comme pouvant satisfaire à cette obligation de compensation environnementale.

Il satisfait également aux conditions réglementaires lui conférant sa qualité d'exploitant agricole d'une part, lui permettant d'exploiter lesdites parcelles d'autre part.

Ce sont dans ces circonstances que l'exploitant et l'État se sont rapprochés afin de convenir des modalités de mises à disposition de certains biens pour lesquels l'exploitant est titulaire d'un droit d'usage ainsi que de modalités relatives à leur exploitation, le tout pour les besoins de l'étude, la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires environnementales.

L'État lui a donc proposé de mettre en place un certain nombre de mesures détaillées ci-après, ce que l'Exploitant a accepté aux conditions ci-après exposées, tout en sachant que le ou les propriétaire(s) des parcelles concernées a/ont fait l'objet d'une démarche similaire reprenant les mêmes mesures.

L'État prévient ici qu'il est susceptible de déléguer ses droits de gestion des mesures compensatoires écologiques en place à un gestionnaire.

La présente convention est conclue préalablement à la régularisation du contrat prévu par les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a notamment pour objet de préciser les engagements de chacune des parties, les modalités et les conditions de création, de gestion et de suivi des mesures compensatoires environnementales sur les parcelles dont le périmètre est défini à l'article 2 et ce aux fins de compensation des impacts de la déviation sud d'Ernée.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DU SITE

Le site concerné s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Numéro	Propriétaire	Contenance cadastrale totale (ha)
ERNEE	AB	84		4.7016
ERNEE	AB	85		3.5975
ERNEE	AB	68		0.5928
ERNEE	AB	83pp		0.7181

Soit une contenance totale de 9.61 ha.

L'implantation des mesures compensatoires sur ces parcelles est précisée sur le plan joint en annexe.

ci-après le « site » ou les « parcelles du site »

ARTICLE 3. DROITS DÉTENUS SUR LE SITE

L'exploitant déclare disposer de la jouissance et de l'occupation des parcelles du Site et que ces droits lui ont été conférés sous la forme :

- d'un bail rural écrit d'une durée de 9 ans, reconductible tacitement, conclu en date du 15 mai 2008 sous seing privé, dont une copie est annexée ;

En cas de bail rural, il annexe aux présentes copie des présomptions d'exploitation suivante : - copie de la dernière déclaration PAC et PAC graphique, relevé MSA.

Il déclare ainsi :

- qu'il a le pouvoir et la capacité juridique de détenir ses actifs et d'exercer ses activités telles qu'actuellement exercées sur les parcelles contractualisées ;
- que les obligations souscrites par lui aux termes de la présente convention sont des obligations légales, valables, ayant force obligatoire et opposables aux tiers ;
- que la signature de la présente convention et l'exécution des opérations qui y sont prévues ne constituent une violation par lui d'aucun acte ou d'un contrat auquel il est partie.

ARTICLE 4. DESCRIPTION ET NATURE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES

Les mesures compensatoires environnementales réalisées sur le site, conformément au plan annexé, sont :

Habitat	Mesure	Objectif et mise en œuvre
Zone Humide	Restauration de fonctions ZH, augmentation de la taille de la ZH	<p>Dédrainage et/ou récupération des drains amont vers une zone humide tampon artificielle. Conversion en prairie permanente,</p> <p>Usage : En se conformant strictement au plan de gestion en annexe.</p> <p>Option :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration du lit du cours d'eau (méandrage, aménagement des berges, de la ripisylve, écrasement de berge) • création de mare, • plantation de haie (ceinture de bas-fond), • création d'hibernaculum (amas de pierres et branchage au sein des haies pour créer des abris pour la faune : reptiles, amphibiens...)
Milieu Bocager	Conversion en prairie naturelle associée à des plantations	<p>Conversion en prairie permanente et restauration du bocage.</p> <p>La restauration du bocage peut comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration de haie sur talus déjà existante (replantation et reconstitution du talus), • Création de nouvelle haie (à plat sur pente faible ou perpendiculaire à la pente, sur talus dans les autres situations), <p>Usage : fauche ou pâturage</p>
	Protection par plantation de haie	<p>Restauration ou reconstitution d'une trame bocagère (objectif améliorer la connectivité des haies existantes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration de haie sur talus déjà existante (replantation et reconstitution du talus), • Création de nouvelle haie (à plat sur pente faible ou perpendiculaire à la pente, sur talus dans les autres situations),

L'Exploitant accepte d'assurer le respect des mesures compensatoires environnementales décrites et relatives à sa charge et qualité d'exploitant.

L'Exploitant reconnaît avoir une connaissance suffisante des mesures compensatoires ici précisées pour s'engager en connaissance de cause après avoir reçu des réponses jugées par lui satisfaisante à ses questions notamment quant aux contraintes sur le long terme des engagements qui seront les siens aux termes des présentes.

ARTICLE 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

a. Obligations de l'ÉTAT

L'État s'engage expressément à :

- respecter l'ensemble du programme des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges défini ci-avant ;
- prévenir de la mise en délégation du suivi des mesures de compensation écologique à un gestionnaire, subrogé dans ses droits à cet effet ;
- indemniser l'exploitant pour la création et le respect des contraintes d'exploitation induites par les mesures compensatoires environnementales, en compensation des pertes d'exploitation subies, selon les conditions prévues aux présentes ;
- Assurer à ses frais la gestion et le suivi sur le long terme des mesures compensatoires environnementales
- Mettre à disposition de l'exploitant gratuitement lors de la création des mesures compensatoires les biens nécessaires à une gestion agricole compatible avec les mesures (clôtures, passerelles, abreuvoirs,...) et précisé en annexe
- indemniser l'exploitant selon les barèmes en vigueur en cas de dégâts aux sols et/ou aux cultures réalisés par l'État ou l'un de ses prestataires dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de compensations environnementales ;
- définir le calendrier des travaux de réalisation des mesures compensatoires environnementales en accord avec l'exploitant ;
- effectuer à ses frais un état des lieux lors de l'Information ci-après explicitée et officialisant l'achèvement des travaux d'implantation des mesures compensatoires environnementales ;

- prévenir l'exploitant au moins une semaine à l'avance pour la réalisation d'expertises techniques et/ou écologiques et de suivis naturalistes concernant les fonctionnalités des zones humides et la biodiversité ;
- respecter et faire respecter par ses prestataires les contraintes d'accès imposées par l'exploitant du fait notamment de la présence d'animaux étant entendu que ces contraintes ne pourront avoir pour conséquence d'affecter la qualité des études, expertises, analyses ou mesures comme par exemple un report de dates, un refus d'accès, etc. L'État s'engage à respecter les modalités de sécurité applicables (notamment rester en dehors des parcelles concernées en cas de présence d'animaux dangereux) et de contention des animaux (clôtures et portails fermés) et à les faire respecter, le cas échéant, par toute personne mandatée par ses soins ;
- lorsqu'il en fait la demande, informer l'exploitant des résultats des expertises et des suivis naturalistes réalisés sur les parcelles contractualisées ;
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire et sans préjudice des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique de l'exploitant ;
- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom de l'exploitant, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

b. Obligations de l'exploitant

L'Exploitant s'engage expressément à :

- autoriser l'État ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins à pénétrer sur le Site et y demeurer le temps nécessaire pour réaliser ou faire réaliser :
 - les mesures compensatoires environnementales sur les parcelles contractualisées conformément aux dimensions et caractéristiques et aux emplacements indiqués en annexe ;
 - toutes études, analyses pouvant comprendre la prise d'échantillons, expertises techniques ou scientifiques ainsi que tout opération de contrôle relatif à la création, à la gestion et au suivi des mesures compensatoires environnementales ;

○ tous les travaux rendus ultérieurement nécessaires dans le cadre de la gestion de tout ou partie des mesures compensatoires environnementales initialement réalisées ;

- autoriser le maître d'ouvrage ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins, uniquement pour autant que cela soit défini en tant que mesures compensatoires environnementales et selon les dispositions précisées dans les présentes, sur les parcelles du site, à planter ou semer des végétaux (arbres, haies, etc.) ;
- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte à la création, au maintien et à l'entretien des mesures compensatoires environnementales le temps de la convention ;
- mettre en œuvre et/ou accepter l'ensemble des mesures compensatoires environnementales prévues sur sa parcelle tel que précisé ci-avant selon le plan figurant en annexe ;
- respecter les contraintes d'exploitation induites par les mesures compensatoires environnementales dans les conditions précisées ci-avant et dans le plan de gestion et de suivi en annexe ;
- assurer à ses frais l'entretien des biens mis à disposition par l'État dans le cadre de la gestion agricole (clôtures, passerelle, abreuvoir, ...)
- informer systématiquement les personnes physiques ou morales qu'il autorise à pénétrer sur les parcelles contractualisées, des engagements qu'il a pris vis-à-vis de l'État aux termes de la convention, sous peine d'être tenu responsable des dégradations causées par les activités de ces visiteurs autorisés et affectant la bonne mise en œuvre des mesures compensatoires ainsi que leur maintien et entretien pendant toute la durée de la convention ;
- ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers pouvant porter atteinte aux mesures compensatoires environnementales, notamment toute convention, sous-bail pour autant qu'il lui soit permis d'en conclure ;
- en cas de renouvellement ou conclusion de mise à disposition de tout ou partie des parcelles du site, prenant la forme par exemple d'un bail avec le propriétaire ou de tout autre convention d'occupation même à titre précaire ou de prêts à usage selon les dispositions de l'article 1875 et suivants du Code civil, ou bien d'un échange de parcelles selon les termes du L.411-1 et suivants du Code rural, s'engage à intégrer dans le titre d'exploitation l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et l'obligation de respecter les contraintes d'exploitation induites par ces mesures, contraintes précisées dans le plan de gestion et de suivi en annexe

- en cas d'échange de parcelles selon les termes du L.411.39 et suivants du Code rural, à réaliser un acte d'échange écrit et à rappeler et imposer dans l'acte d'échange, qu'il soit sous seing privé ou par voie notariée, l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes. L'exploitant s'oblige à informer l'État de tout échange au préalable à sa conclusion et sous la forme d'une lettre simple ;
- dans le cas où les parcelles contractualisées sont apportées à une structure de type GAEC, EARL ou SCEA, l'exploitant s'engage à ce que la nouvelle structure reprenne sans modification les engagements pris par l'exploitant jusqu'à l'échéance de la convention ; l'exploitant reste redevable vis-à-vis de l'État du respect des présentes jusqu'à leur échéance ainsi que l'interlocuteur unique et privilégié pour son application.
- apporter son concours à l'État en cas de litige portant sur les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires environnementales,
- accepter, lors de la demande de l'État et selon les modalités détaillées en article 6, la conclusion d'une obligation réelle environnementale selon les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement. Conformément à ces dispositions, cette conclusion prendra la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif et son échéance sera conforme à celle définies selon les modalités des présentes ; l'Exploitant interviendra et signera lors de l'acte,
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

c. Vérification du respect de l'obligation de respect des contraintes d'exploitation des mesures compensatoires environnementales

L'État pourra à tout moment et sans en avertir l'exploitant procéder ou faire procéder à des contrôles concernant le maintien et le respect des contraintes d'exploitation des mesures compensatoires environnementales qu'il aura mises en œuvre. Les parties se rencontreront chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans l'exécution des obligations incombant à l'exploitant. A compter de la levée d'option, une fois par an, l'État ou tout prestataire mandaté par ses soins rencontrera l'exploitant pour faire le point sur la bonne exécution des obligations incombant à ce dernier dans l'année écoulée et discuter des modalités de mise en œuvre de ces obligations pour l'année à venir, dans les limites des engagements contractuels pris.

L'exploitant s'engage à tenir à jour et à mettre à disposition de l'État ou de ses mandataires dans un délai de deux semaines, après leur demande explicite par courrier ou courrier électronique, un cahier de suivi daté des interventions suivantes qu'il réalise sur les parcelles contractualisées

↳ apports de fertilisants et d'amendements : nature, quantité par hectare ou pour la parcelle, dose par hectare ou pour la parcelle en unités NPK, si pertinent, la localisation au sein de la parcelle.

↳ traitements phytosanitaires : nature, dose par hectare ou pour la parcelle en unités correspondantes, modalités d'application, si pertinent, la localisation au sein de la parcelle.

↳ opérations de fauche ou de broyage : nature des produits exportés, volume ou masse des produits exportés, dates de fauche ou de broyage.

↳ entrée et sortie d'animaux sur la parcelle : dates d'entrée et de sortie, nombre et nature des animaux.

Ce cahier de suivi peut prendre une forme numérique et correspondre à des documents réalisés par ailleurs dans le cadre de son activité : cahier de fertilisation, plan épandage, etc.

L'exploitant fournit au maître d'ouvrage et/ou ses représentants à leur demande, les informations relatives aux couverts qu'il a déclarés lors de la déclaration PAC la plus récente, pour les parcelles contractualisées.

ARTICLE 6. DURÉE DE LA CONVENTION

a. Durée

Les présentes entrent en vigueur dès leur signature par les parties.

La durée maximale de la présente convention est de trente (30) années à compter de sa signature par les parties. Cette durée se compose de deux temps :

- le premier correspond à une période de mise à disposition du site par l'exploitant auprès de l'État,
- le second, débutant à l'issue de la levée de l'option ci-après décrite, à une période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites, jusqu'à la conclusion du contrat faisant naître à la charge du propriétaire des parcelles comme de l'exploitant, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Période de mise à disposition

Par les présentes, l'exploitant met à disposition au profit de l'État les parcelles du site.

La durée de cette première période de mise à disposition est de cinq (5) années maximum à compter de la signature des présentes par les parties. Cette durée est estimée nécessaire et suffisante pour que l'État puisse disposer des autorisations réglementaires nécessaires à l'instauration des mesures compensatoires environnementales ainsi que des crédits les concernant. Elle donne également le temps pour la réalisation de l'AFAFE.

Durant cette période, l'État ne peut réaliser aucun travaux de création des mesures compensatoires environnementales. Cependant il peut à tout moment :

- pénétrer sur les parcelles du Site pour y effectuer toutes études préalables à la création des mesures compensatoires environnementales dès lors que ces études ne modifient pas l'état ou la consistance des parcelles du site, ni ne perturbent l'activité agricole présente ;
- exercer à tout moment l'option qui lui est offerte et lui permettant d'ouvrir la période de création et de conservation des mesures compensatoires proprement dites.

À l'issue de cette période de cinq années, jour pour jour à 16h, si l'option n'a pas été exercée, les parties sont déliées de tout engagement l'une de l'autre sans indemnité due de part ni d'autre.

c. Période de création et de maintien des mesures après levée de l'option

La levée de l'option par l'État, qui peut être faite à tout moment durant la période de mise à disposition, lui permet de réaliser les travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires sur les biens objet des présentes.

La mise en œuvre de l'option se matérialise par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, par une signification par exploit d'huissier, indiquant à l'exploitant :

- les termes des présentes sous la forme de l'envoi d'une copie intégrale,
- sa décision d'exercer l'option lui permettant d'ouvrir la période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites,
- les modalités de ces travaux : noms des entreprises, calendrier prévisionnel, si possible noms des entreprises et des intervenants.
- Les modalités lui permettant de percevoir l'indemnité définie à l'article 7.

À compter de la levée d'option, ci-après dénommée la « **levée d'option** », la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance, en dehors des cas prévus à l'article 8.

Par ailleurs, à compter de la levée d'option, l'État pourra procéder à la réalisation des travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires. L'État informera l'exploitant de l'achèvement de ces travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires au plus tard 3 mois après le dit achèvement.

Cette information, ci-après dénommée « **l'information** », prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, d'une signification par exploit d'huissier, rappelant à l'exploitant :

- la date d'achèvement des travaux réputés conformes par cet envoi ;
- l'arrêté préfectoral instituant les mesures compensatoires environnementales et en spécifiant la durée de conservation, en y annexant une copie ;

ARTICLE 7. MODALITÉS D'INDEMNISATION

a. Montant d'indemnisation

En contrepartie des engagements et obligations pris par l'exploitant à l'égard de l'État, l'État s'engage à verser l'exploitant une indemnité forfaitaire annuelle de
Indexation : Ce montant sera revalorisé annuellement selon l'indice National des fermages.
Dernier indice connu à ce jour 106.48 (Valeur 2021)

Ce montant a été calculé sur la base d'une perte théorique de marge brute puisqu'il s'agit d'une modification de pratique culturale selon les surfaces PAC suivantes :

- Culture : 7.4209 (parcelle AB 84 pour 3.8234 ha et AB 85 pour 3.5975 ha), correspondant à ... ha/an d'indemnité.
- Prairie permanente : 2.1891 ha de partie centrale PAC de la AB 84 pour 0.8782 et AB 68 pour 0.5928ha et AB 83pp 0.7181ha , correspondant à ... /ha/an d'indemnité.

b. Modalités de versement

L'Exploitant percevra deux indemnités.

La première de manière forfaitaire et unique, qui indemnise notamment le dérangement et les coûts occasionnés par les travaux d'implantation des MCE, du montant définit à l'article 7.a, sera payé en deux fois selon :

- 20% lors de l'Information, soit ... € (Valeur 2021)

- le solde 80%, soit ... € (Valeur 2021), payé lors de la conclusion du contrat faisant naître à sa charge les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

La seconde de manière forfaitaire et annuelle, du montant définit à l'article 7.a., sera payée à compter de la levée d'option puis chaque année, dans un délai d'un (1) mois après la date anniversaire de la levée du droit d'option.

L'Exploitant percevra le montant de son indemnité annuelle chaque année.

Le versement de l'indemnité débutera à compter de la levée d'option puis chaque année, dans un délai d'un (1) mois après la date anniversaire de la levée du droit d'option.

c. Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes susvisées donnera lieu au paiement à l'exploitant d'intérêts moratoires suivant le taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) en vigueur à la date à laquelle ils ont commencé à courir, augmenté de deux points.

d. Effets de la convention sur les aides publiques pour pratiques agroenvironnementales

L'État a une obligation d'additionnalité de ses actions en faveur des zones humides et de la biodiversité sur le territoire. Ceci se traduit par le fait qu'il doit être le seul financeur du service mis en œuvre sur l'exploitation au titre de la convention.

De ce fait, l'Exploitant s'engage à ne pas obtenir sur les parcelles du Site des financements autres que ceux définis aux présentes pour la réalisation ou le maintien, en tout ou partie, de mesures mises en œuvre dans le cadre du service au titre de la convention (subventions de l'État ou de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne pour la mise en place de mesures environnementales telles que les MAE), contrats SHP (Systèmes Herbagés et Pastoraux). Les MAE en cours au moment de la signature de la convention ou les MAE de maintien et/ou conversion en agriculture biologique, ne sont pas concernés par cet engagement pour autant que leurs dispositions soient différentes de celles mises en œuvre dans le cadre des mesures compensatoires environnementales des présentes. En cas de MAE en cours, leurs dispositions seront annexées aux présentes.

ARTICLE 8. EXPIRATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

a. Expiration intuitu personae liée à l'AFAFE

La conclusion des présentes concerne l'emprise foncière qui y est définie ; s'agissant de la restauration d'habitat, elle n'a de sens que sur cette emprise foncière.

Ainsi si le résultat de l'AFAFE venait à affecter une ou plusieurs autres parcelles à l'Exploitant, l'Exploitant ne serait pas engagé sur l'emprise de ces autres parcelles et cette convention deviendra sans effet le concernant. Il en va de même pour tout autre raison conduisant à la perte de jouissance de l'exploitation des parcelles par l'exploitant (départ en retraite, échange de parcelle au titre de l'article L411-39).

b. Expiration conventionnelle

La présente convention prendra fin de plein droit, en cas d'absence de levée d'option par l'État dans le délai fixé à l'article 6 des présentes, conformément aux stipulations dudit article.

À compter de la levée d'option, la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance ou en cas de changement d'exploitant.

c. Résiliation anticipée liée à un manquement de l'Exploitant à ses obligations

Après la levée de l'option et la réalisation des travaux de compensation par l'État, en cas de manquement de l'exploitant à ses obligations ayant entraîné ou non des dégradations des mesures compensatoires environnementales, l'État se réserve le droit de mettre fin à la convention et de demander à titre de réparation à l'exploitant qui s'y engage expressément le remboursement :

- des frais de création des mesures compensatoires environnementales ;
- le cas échéant, des frais de remise en état des mesures compensatoires environnementales ;
- des indemnités qui lui ont été versées au titre des présentes. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information ;
- des indemnités qui ont été versées au propriétaire au titre des mesures compensatoires environnementales, calculées au prorata temporis des années écoulées depuis l'information.

Ces versements se feront sans préjudice de dommages-intérêts complémentaires tels qu'ils pourraient être déterminés par voie amiable ou judiciaire et notamment au titre des frais de recherche d'autres terrains permettant l'accueil de nouvelles mesures compensatoires environnementales équivalentes à celles initialement dégradées, le tout ayant reçu l'aval de l'autorité administrative compétente (actuellement la DDT).

d. Autre cas de résiliation anticipée

Aucun autre cas de résiliation anticipée n'est prévu par la présente convention.

Tout autre cas de résiliation anticipée devra recueillir, préalablement à toute résiliation, le commun accord des Parties.

e. Conclusion d'une obligation réelle environnementale

Dans un délai maximum de trois (3) ans à l'issue de l'information, les parties s'engagent à conclure un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, et par contrecoup à la charge de l'exploitant en modifiant les obligations de son bail, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Ce contrat sera établi en la forme authentique, par un Notaire désigné par l'État ou par la voie d'un acte administratif portant les ORE, et sera publié au service de publicité foncière. Les frais afférents seront pris en charge par l'État.

ARTICLE 9. JOUSSANCE DU SITE – TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ - ASSURANCE

L'exploitant conservera, au titre des présentes, la jouissance et la pleine responsabilité des parcelles contractualisées et demeurera gardien desdites parcelles contractualisées selon les dispositions contractuelles convenues entre lui et le propriétaire des parcelles concernées. La conclusion des présentes ne modifie aucunement les dispositions réglementaires ou contractuelles relatives à l'imputabilité et au paiement par l'exploitant des différents impôts, taxes ou redevances afférents auxdites parcelles contractualisées, qu'ils soient perçus en direct auprès de l'exploitant ou bien au travers des dispositions réglementaires ou d'usage liés à son droit d'exploitation (bail rural, etc.).

Les travaux de création des mesures compensatoires environnementales quels qu'ils puissent être, y compris lorsqu'il s'agit de construction, d'aménagement ou de plantation d'arbre d'ornement ou productif ou de bois d'œuvre et notamment les travaux ayant pu conduire à la modification de l'état ou de la consistance des parcelles, resteront propriétés pleine et entière du propriétaire du bien à l'issue de leur réalisation et à compter de l'Information.

ARTICLE 10. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT-DROITS DE L'EXPLOITANT DANS SON EXPLOITATION

En cas de décès de l'Exploitant s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution amiable ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayant-droits dans l'exploitation, seront tenus à la réalisation des présentes. Pour autant, le nouvel exploitant ne pourra se prévaloir de pertes de revenus d'exploitation.

Les présentes sont consenties avec effet de charge réelle sur le bien dont il s'agit. Ainsi, l'Exploitant s'engage à informer de l'existence de cette convention lors de l'AFAGE en cours.

ARTICLE 11. TRANSMISSION D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L.163-5 du Code de l'environnement, l'État pourra rendre accessible au public les informations relatives aux mesures de compensation réalisées sur le Site. Ces informations pourront notamment contenir, sans limitation, la localisation et la nature des mesures réalisées.

L'État informe également l'Exploitant que les données relatives à la création, le maintien, l'entretien et le contrôle des mesures compensatoires environnementales réalisées sur le Site seront diffusées entre les différentes administrations de ses services décentralisés ou déconcentrés tels que notamment les services de la police de l'eau et de la nature, etc.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

Dans le cas où l'une quelconque des Parties souhaiterait modifier les modalités de la convention, elle devra en aviser l'autre partie ainsi que le propriétaire des parcelles du site. Les parties et ledit propriétaire se rapprocheront alors pour étudier ces modifications et leurs conséquences sur la présente convention, qui pourra en cas d'accord faire l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Les présentes devant, en cas de levée d'option et après l'information de la réalisation des travaux, faire l'objet d'un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, les parties conviennent de reporter autant que faire se peut toute demande de modification des stipulations de la présente convention au moment de ce contrat, sauf en cas des deux événements suivants :

- en cas de modification de la réglementation en vigueur, des dossiers réglementaires et/ou arrêtés comme en cas de décision ou d'avis de quelle que nature que ce soit émanant de l'administration (et notamment des services en charge de la police de l'eau et de la police de l'environnement),
- en cas de survenance d'un événement dit majeur et caractérisé par un caractère exceptionnel qui porte atteinte significativement à la parcelle contractualisée ou qui rend impossible l'exécution des obligations d'une partie pendant une durée significative.

En tout état de cause, toute demande de modification devra être justifiée sans que cette justification permette seule d'emporter une modification, l'accord des Parties n'étant pas systématique, devant être nécessaire, conjoint et mener à la rédaction d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 13. FRAIS - DROITS ET PUBLICITÉ

La présente convention pourra être soumise à la formalité d'enregistrement. Tous les frais et droits afférents à cette formalité seront exclusivement à la charge de l'État.

ARTICLE 14. LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

Nonobstant les dispositions prévues en pareil cas au sein des présentes, en cas de différends sur l'application de la convention, de non réalisation des obligations stipulées ou bien de difficultés d'interprétation de la convention et de ses annexes, comme de tout document ou échange produit entre les parties, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration de la présente convention.

À défaut d'accord amiable entre les parties dans un délai de six (6) mois après la survenance du litige matérialisé par l'envoi de la première correspondance en faisant mention, les litiges seront soumis au Tribunal administratif du ressort du lieu de situation des parcelles contractualisées.

ARTICLE 15. ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- L'exploitant fait élection de domicile à l'adresse indiquée en comparution,
- L'Etat à l'adresse suivante :

.....
.....

Fait à NANTES, Le 27 juin 2023

En trois (3) exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement,

Pour l'ÉTAT

Pour l'EXPLOITANT

ANNEXES

- 1- Annexe Mesures Compensatoires
- 2- Copie du bail rural (si existant) ou attestation du propriétaire
- 3- Copie relevé MSA
- 4- Copie PAC graphique

**CONVENTION RELATIVE AUX ÉTUDES ET A LA CRÉATION, AU
MAINTIEN ET A L'ENTRETIEN DE MESURES COMPENSATOIRES
ÉCOLOGIQUES**

CONVENTION PROPRIÉTAIRE

ENTRE

et

propriétaire, né le 6 février 1972 à Ernée (53),

, propriétaire, née le 18 novembre 1974 à Ernée (53).

**deux de nationalité française, époux et demeurant à
Ernée (53),**

mariés le .. à ... sous le régime de ...

Désignés ci-après « le propriétaire »,

D'une part,

ET

**L'État, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, le Préfet de la Loire-Atlantique
ayant donné mandat de signature administrative à la Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,**

Désigné ci-après « L'État »,

D'autre part,

Ci-après désignées « partie » ou « parties ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE :

Par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2021, la réalisation de la déviation sud d'Ernée a été déclarée d'utilité publique.

Le projet nécessite de compenser des impacts résiduels sur les habitats écologiques, après processus d'évitement et de réduction, en prévoyant la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires écologiques pendant une durée définie par un arrêté préfectoral à venir.

Ces mesures seront définies en fonction des habitats dégradés et doivent privilégier :

- concernant les espèces protégées, le renforcement, l'extension voire la création de complexes bocagers fonctionnels, à partir de secteurs présentant déjà une densité de haies et de prairies intéressante (plantation de haies, créations de mares, restauration de prairies, ...) ;
- concernant les zones humides, la recréation et la restauration de zones humides pour recréer, restaurer ou améliorer les fonctionnalités majeures de cet écosystème, sur le plan hydrologique (soutien d'étiage, régulation des nutriments, rétention des toxiques, interception des matières en suspension) et écologique (qualité de la biodiversité).

En parallèle, la réalisation d'un Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental est actuellement en cours d'élaboration. Ce dernier doit permettre de réaffecter les emprises foncières tant au plan de la propriété foncière que de celui de l'exploitation agricole.

Ce sont dans ces circonstances que le propriétaire et l'État se sont rapprochés afin de convenir des modalités de mises à disposition de certains biens appartenant à ce propriétaire, pour les besoins de l'étude, la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires environnementales.

Le propriétaire est en effet régulièrement propriétaire de parcelles identifiées comme pouvant satisfaire à cette obligation de compensation environnementale. Il indique que ces parcelles sont actuellement exploitées par

L'État lui a donc proposé de mettre en place un certain nombre de mesures détaillées ci-après, ce que le propriétaire a accepté aux conditions ci-après exposées, tout en sachant que l'exploitant des parcelles concernées a fait l'objet d'une démarche similaire reprenant les mêmes mesures.

L'État prévient ici qu'il est susceptible de déléguer ses droits de gestion des mesures compensatoires écologiques en place à un gestionnaire.

La présente convention est conclue préalablement à la régularisation du contrat prévu par les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les engagements de chacune des parties, les modalités et les conditions d'étude, de création, de gestion et de suivi des mesures compensatoires environnementales à venir, sur les parcelles dont le périmètre est défini à l'article 2 et ce aux fins de compensation des impacts de la déviation sud d'Ernée.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DU SITE

Le site concerné s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Numéro	Propriétaire	Contenance cadastrale totale (m ²)
ERNEE	AD	72		45580
ERNEE	AD	58		78340
ERNEE	BV	32		47160
ERNEE	BV	25		47370

Soit une contenance totale de 21,845 ha.

L'implantation des mesures compensatoires sur ces parcelles est précisée sur le plan joint en annexe.

ci-après « **le site** » ou « **les parcelles du site** »

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le propriétaire déclare qu'il est seul et régulièrement propriétaire des parcelles du site et fournira à l'État une copie de ses titres de propriété.

Il s'engage à justifier de ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquiseitive trentenaire (annexe 2).

ARTICLE 4. DESCRIPTION ET NATURE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES ENVISAGÉES

Les mesures compensatoires environnementales envisagées sur le site, conformément au plan annexé (ANNEXE 1), sont :

Habitat	Mesure	Objectif et mise en œuvre
Milieux bocager	Protection par plantation de haie	<p>Restauration ou reconstitution d'une trame bocagère (objectif améliorer la connectivité des haies existantes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Restauration de haie sur talus déjà existante (re-plantation et reconstitution du talus), Création de nouvelle haie (à plat sur pente faible ou perpendiculaire à la pente, sur talus dans les autres situations) <p>Pour un total de 770 ml de haies. (donnée à titre indicatif, voir plan en annexe 1)</p>

Le propriétaire reconnaît avoir une connaissance suffisante des mesures compensatoires pour s'engager en connaissance de cause. Il le déclare après avoir reçu des réponses jugées par lui

satisfaisantes à ses questions notamment quant aux contraintes sur le long terme des engagements qui seront les siens aux termes des présentes.

ARTICLE 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

a. Obligations de l'ÉTAT

L'État s'engage expressément à :

- respecter l'ensemble du programme des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges défini ci-avant ;
- prévenir le propriétaire de la mise en délégation du suivi des mesures de compensation écologique à un gestionnaire, subrogé dans ses droits à cet effet ;
- effectuer à ses frais un état des lieux lors de l'information ci-après explicitée et officialisant l'achèvement des travaux d'implantation des mesures compensatoires environnementales ;
- indemniser le propriétaire selon les conditions prévues aux présentes ;
- assurer à ses frais la gestion et le suivi sur le long terme des mesures compensatoires environnementales
- lorsqu'il en fait la demande, informer le propriétaire des résultats des expertises et des suivis naturalistes réalisés sur les parcelles contractualisées ;
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire et sans préjudice des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique du propriétaire ;
- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom du propriétaire, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

b. Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage expressément à :

- autoriser l'État, ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins, à pénétrer sur le site et y demeurer le temps nécessaire pour réaliser ou faire réaliser :
 - les mesures compensatoires environnementales sur les parcelles objets des présentes, conformément aux dimensions et caractéristiques et aux emplacements indiqués en annexe ; à ce titre, le propriétaire confie, en tant que de besoin, au maître d'ouvrage, le pilotage et le financement de la réalisation des mesures compensatoires environnementales et renonce au bénéfice de la remise en état au

titre de l'article 555 du Code civil afin que les mesures compensatoires puissent se maintenir en place,

- toutes études, analyses pouvant comprendre la prise d'échantillons, expertises techniques ou scientifiques ainsi que tout opération de contrôle relatif à la création, à la gestion et au suivi des mesures compensatoires environnementales,
- tous les travaux rendus ultérieurement nécessaires dans le cadre de la gestion des mesures compensatoires environnementales initialement réalisées,
- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte à la création, au maintien et à l'entretien des mesures compensatoires environnementales le temps de la convention,
- à ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers pouvant porter atteinte aux mesures compensatoires environnementales, notamment toute convention, bail, servitude, etc,
- en cas de cession ou transfert de propriété de tout ou partie des parcelles du site avant la conclusion de l'ORE, d'une part, à rappeler et imposer à tout acquéreur dans l'acte translatif de propriété l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, d'autre part, à rappeler et à imposer à tout acquéreur l'obligation qui lui est également faite de rappeler et d'imposer à tout nouvel acquéreur l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et enfin, à en informer l'État, dans au préalable à la régularisation dudit acte, par lettre simple. Cette obligation du maintien prendra la forme d'une obligation de respect des termes des présentes par le nouveau titulaire des droits de propriété,
- en cas de conclusion ou renouvellement de mise à disposition de tout ou partie des parcelles du site, prenant la forme par exemple d'un bail avec un exploitant agricole ou de tout autre convention d'occupation même à titre précaire ou de prêts à usage selon les dispositions de l'article 1875 et suivants du Code civil, ou bien d'un échange de parcelles selon les termes du L.411-1 et suivants du Code rural, à rappeler et imposer dans l'acte de mise à disposition, qu'il soit sous seing privé ou par voie notariée, l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et l'obligation de respecter les contraintes d'exploitation induites par ces mesures, contraintes précisées dans le plan de gestion et de suivi en annexe . Le propriétaire s'oblige à informer l'État de toute nouvelle mise à disposition au préalable de sa conclusion et par lettre simple,
- apporter son concours à l'État en cas de litige portant sur les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires environnementales,
- conclure, lors de la demande de l'État et selon les modalités détaillées en article 8-e, un contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement. Conformément à ces dispositions, cette conclusion prendra la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif. L'exploitant, le cas échéant, sera convié à intervenir lors de cet acte authentique,
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

c. Vérification du respect de l'obligation de maintien et d'entretien des mesures compensatoires environnementales

L'État pourra à tout moment et sans en avertir le propriétaire procéder ou faire procéder à des contrôles concernant l'implantation, le maintien et l'entretien des mesures compensatoires environnementales qu'il aura mises en œuvre.

Les parties se renconteront chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans l'exécution des obligations incombant au propriétaire.

ARTICLE 6. DURÉE DE LA CONVENTION

a. Durée

Les présentes entrent en vigueur dès leur signature par les parties.

La durée maximale de la présente convention est de trente (30) années à compter de sa signature par les parties. Cette durée se compose de deux temps :

- le premier correspond à une période de mise à disposition du site par le propriétaire auprès de l'État,
- le second, débutant à l'issue de la levée de l'option ci-après décrite, à une période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites, jusqu'à la conclusion du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Période de mise à disposition

Par les présentes, le propriétaire met à disposition au profit de l'État les parcelles du site.

La durée de cette première période de mise à disposition est de cinq (5) années maximum à compter de la signature des présentes par les parties. Cette durée est estimée nécessaire et suffisante pour que l'État puisse disposer des autorisations réglementaires nécessaires à l'instauration des mesures compensatoires environnementales ainsi que des crédits les concernant. Elle donne également le temps pour la réalisation de l'AFAFE.

Durant cette période, l'État ne peut réaliser aucun travaux de création des mesures compensatoires environnementales. Cependant il peut à tout moment :

- pénétrer sur les parcelles du Site pour y effectuer toutes études préalables à la création des mesures compensatoires environnementales dès lors que ces études ne modifient pas l'état ou la consistance des parcelles du site, ni ne perturbent l'activité agricole présente ;
- exercer à tout moment l'option qui lui est offerte et lui permettant d'ouvrir la période de création et de conservation des mesures compensatoires proprement dites.

À l'issue de cette période de cinq (5) années, jour pour jour à 16 h, si l'option n'a pas été exercée, les parties sont déliées de tout engagement l'une envers l'autre sans indemnité due de part ni d'autre.

c. Période de création et de maintien des mesures après levée de l'option

La levée de l'option par l'État, qui peut être faite à tout moment durant la période de mise à disposition, lui permet de réaliser les travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires sur les biens objet des présentes.

La mise en œuvre de l'option se matérialise par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, par une signification par exploit d'huissier, indiquant au propriétaire :

- les termes des présentes sous la forme de l'envoi d'une copie intégrale,
- sa décision d'exercer l'option lui permettant d'ouvrir la période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites,
- les modalités de ces travaux : noms des entreprises, calendrier prévisionnel, si possible noms des entreprises et des intervenants,
- les modalités lui permettant de percevoir l'indemnité définie à l'article 7.

À compter de la levée d'option, ci-après dénommée la « **levée d'option** », la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance, en dehors des cas prévus à l'article 8.

Par ailleurs, à compter de la levée d'option, l'État pourra procéder à la réalisation des travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires. L'État informera le propriétaire de l'achèvement de ces travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires au plus tard 3 mois après le dit achèvement.

Cette information, ci-après dénommée « **l'information** », prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, d'une signification par exploit d'huissier, rappelant au propriétaire :

- la date d'achèvement des travaux réputés conformes par cet envoi ;
- l'arrêté préfectoral instituant les mesures compensatoires environnementales et en spécifiant la durée de conservation, en y annexant une copie.
-

ARTICLE 7. MODALITÉS D'INDEMNISATION

a. Montant d'indemnisation

En contrepartie des engagements et obligations pris par le propriétaire à l'égard de l'État, venant en sujexion des parcelles du site et en vertu des Présentes, l'État s'engage à verser au propriétaire une indemnité forfaitaire définitive de 2 055 €.

Ce montant a été calculé sur la base d'une perte théorique de fermage par la conclusion de clauses environnementales dans un bail rural sur la durée des présentes (150 €) et sur l'éviction agricole conséquente à la mise en place de la haie (1 905 €).

Il prend en considération le préjudice subi par le propriétaire sur toute la durée maximale théorique de présence des mesures compensatoires environnementales, soit vingt-cinq (25) années au maximum.

b. Modalités de versement

- 20% du montant de l'indemnité sera dû et payé au propriétaire lors de la levée d'option, soit 411 € ;
- le solde soit 80%, soit 1 644 €, sera dû et payé au propriétaire lors de la conclusion du contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes susvisées donnera lieu au paiement au propriétaire d'intérêts moratoires suivant le taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) en vigueur à la date à laquelle ils ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 8. EXPIRATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

a. Expiration intuitu personae liée à l'AFAFE

La conclusion des présentes concerne l'emprise foncière qui y est définie ; s'agissant de la restauration d'habitat, elle n'a de sens que sur cette emprise foncière.

Ainsi si le résultat de l'AFAFE venait à affecter une ou plusieurs autres parcelles au Propriétaire, le Propriétaire ne serait pas engagé sur l'emprise de ces autres parcelles et cette convention deviendrait sans effet le concernant.

b. Expiration conventionnelle

La présente convention prendra fin de plein droit, en cas d'absence de levée d'option par l'État dans le délai fixé à l'article 6 des présentes, conformément aux stipulations dudit article.

À compter de la levée d'option, la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'au moment où commencera à produire ses effets du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Résiliation anticipée liée à un manquement du propriétaire à ses obligations

Après la levée de l'option et la réalisation des travaux de compensation par l'État, en cas de manquement du propriétaire à ses obligations ayant entraîné ou non des dégradations des mesures compensatoires environnementales, l'État se réserve le droit de mettre fin à la convention et de demander à titre de réparation au propriétaire qui s'y engage expressément le remboursement :

- des frais de création des mesures compensatoires environnementales ;
- le cas échéant, des frais de remise en état des mesures compensatoires environnementales ;
- des indemnités qui lui ont été versées au titre des présentes. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information .

Ces versements se feront sans préjudice de dommages-intérêts complémentaires tels qu'ils pourraient être déterminés par voie amiable ou judiciaire et notamment au titre des frais de recherche d'autres terrains permettant l'accueil de nouvelles mesures compensatoires environnementales équivalentes à celles initialement dégradées, le tout ayant reçu l'aval de l'autorité administrative compétente (actuellement la DDT).

d. Conclusion d'une obligation réelle environnementale

Dans un délai maximum de trois (3) ans à l'issue de l'information, les parties s'engagent à conclure un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Ce contrat sera établi en la forme authentique, par un Notaire désigné par l'État ou par la voie d'un acte administratif portant les ORE, et sera publié au service de publicité foncière. Les frais afférents seront pris en charge par l'État.

e. Autre cas de résiliation anticipée

Aucun autre cas de résiliation anticipée n'est prévu par la présente convention.

Tout autre cas de résiliation anticipée devra recueillir, préalablement à toute résiliation, le commun accord des Parties.

ARTICLE 9. JOUISSANCE DU SITE – TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ - ASSURANCE

Le propriétaire conservera, au titre des présentes, la jouissance et la pleine responsabilité du site et demeurera gardien exclusif dudit site au sens des dispositions de l'article 1242 du Code civil.

La conclusion des présentes ne modifie nullement les dispositions réglementaires ou contractuelles relatives à l'imputabilité et au paiement par le propriétaire des différents impôts, taxes ou redevances afférents audit site.

Les travaux de création des mesures compensatoires environnementales quels qu'ils puissent être, y compris lorsqu'il s'agit de construction, d'aménagement ou de plantation d'arbre d'ornement ou productif ou de bois d'œuvre et notamment les travaux ayant pu conduire à la modification de l'état ou de la consistance des parcelles, resteront propriétés pleine et entière du propriétaire à l'issue de leur réalisation et à compter de l'information, à charge pour le propriétaire d'en assurer la responsabilité et de s'assurer, si nécessaire, au titre notamment et si bon lui semble de sa responsabilité civile, sans recours possible devant l'État.

ARTICLE 10. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROPRIÉTAIRE – CHARGE RÉELLE

En cas de décès du propriétaire s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution amiable ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayant-droits, furent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les présentes sont consenties avec effet de charge réelle sur le bien dont il s'agit. Ainsi le Propriétaire s'engage à informer tout nouvel acquéreur de l'existence de cette convention. De la même manière, le Propriétaire s'engage à informer de l'existence de cette convention lors de l'AFAFE en cours.

ARTICLE 11. TRANSMISSION D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L.163-5 du Code de l'environnement, l'État pourra rendre accessible au public les informations relatives aux mesures de compensation réalisées sur le site. Ces informations pourront notamment contenir, sans limitation, la localisation et la nature des mesures réalisées.

L'État informe également le propriétaire que les données relatives à la création, le maintien, l'entretien et le contrôle des mesures compensatoires environnementales réalisées sur le site seront diffusées entre les différentes administrations de ses services décentralisés ou déconcentrés tels que notamment les services de la police de l'eau et de la nature, etc.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

Dans le cas où l'une quelconque des parties souhaiterait modifier les stipulations de la convention, elle devra en aviser l'autre partie ainsi que l'exploitant. Les parties et l'exploitant se rapprocheront alors pour étudier ces modifications et leurs conséquences sur la présente convention, qui pourra en cas d'accord faire l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Les présentes devant, en cas de levée d'option et après l'information de la réalisation des travaux, faire l'objet d'un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, les parties conviennent de reporter, autant que faire se peut, toute demande de modification des

stipulations de la présente convention au moment de la conclusion de ce contrat, sauf en cas des deux évènements suivants :

- en cas de modification de la réglementation en vigueur, des dossiers réglementaires et/ou arrêtés comme en cas de décision ou d'avis de quelle que nature que ce soit émanant de l'administration (et notamment des services en charge de la police de l'eau et de la police de l'environnement),
- en cas de survenance d'un événement dit de force majeure et présentant un caractère exceptionnel qui porte atteinte significativement au site ou qui rend impossible l'exécution des obligations d'une partie pendant une durée significative.

En tout état de cause, toute demande de modification devra être justifiée sans que cette justification permette seule d'emporter une modification, l'accord des parties n'étant pas systématique, devant être nécessaire, conjoint et mener à la rédaction d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 13. FRAIS - DROITS ET PUBLICITÉ

La présente convention pourra être soumise à la formalité d'enregistrement. Tous les frais et droits afférents à cette formalité seront exclusivement à la charge de l'État.

ARTICLE 14. LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

Nonobstant les dispositions prévues en pareil cas au sein des présentes, en cas de différends sur l'application de la convention, de non réalisation des obligations stipulées ou bien de difficultés d'interprétation de la convention et de ses annexes, comme de tout document ou échange produit entre les parties, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration de la présente convention.

À défaut d'accord amiable entre les parties dans un délai de six (6) mois après la survenance du litige matérialisé par l'envoi de la première correspondance en faisant mention, les litiges seront soumis au Tribunal administratif du ressort du lieu de situation des parcelles contractualisées.

ARTICLE 15. ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- le propriétaire fait élection de domicile à l'adresse indiquée en comparution,
- l'État à l'adresse suivante :
DREAL PAYS DE LA LOIRE
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44263 NANTES Cédex
.....

Fait à ...*Ernée*..., Le ...*25/08/24* **26 AVR. 2024**

En deux (2) exemplaires originaux. (2/2)

Pour l'ÉTAT

Pour l'OPROPRIÉTAIRE

ANNEXES :

- 1- AVANT PROJET** – Haie réalisée par le bureau d'étude DERVENN comprenant :
 - Plan et localisation des mesures
 - Cahier des charges d'implantation et d'entretien
- 2- Origine de propriété** (si transmis à la date de signature)

**CONVENTION RELATIVE AUX ÉTUDES ET A LA CRÉATION, AU
MAINTIEN ET A L'ENTRETIEN DE MESURES COMPENSATOIRES
ÉCOLOGIQUES**

CONVENTION PROPRIÉTAIRE

ENTRE

et

, propriétaire, né le 6 février 1972 à Ernée (53),

, propriétaire, née le 18 novembre 1974 à Ernée (53).

Tous deux de nationalité française, époux et **demeurant**
Ernée (53),

mariés le . à sous le régime de ...*Conjoint de fait*

Désignés ci-après « **le propriétaire** »,

D'une part,

ET

L'État, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, le Préfet de la Loire-Atlantique
ayant donné mandat de signature administrative à la Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,

Désigné ci-après « **L'État** »,

D'autre part,

Ci-après désignées « **partie** » ou « **parties** ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE :

Par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2021, la réalisation de la déviation sud d'Ernée a
été déclarée d'utilité publique.

Le projet nécessite de compenser des impacts résiduels sur les habitats écologiques, après
processus d'évitement et de réduction, en prévoyant la création, le maintien et l'entretien de
mesures compensatoires écologiques pendant une durée définie par un arrêté préfectoral à
venir.

Ces mesures seront définies en fonction des habitats dégradés et doivent privilégier :

- concernant les espèces protégées, le renforcement, l'extension voire la création de complexes bocagers fonctionnels, à partir de secteurs présentant déjà une densité de haies et de prairies intéressante (plantation de haies, créations de mares, restauration de prairies, ...) ;
- concernant les zones humides, la recréation et la restauration de zones humides pour recréer, restaurer ou améliorer les fonctionnalités majeures de cet écosystème, sur le plan hydrologique (soutien d'étiage, régulation des nutriments, rétention des toxiques, interception des matières en suspension) et écologique (qualité de la biodiversité).

En parallèle, la réalisation d'un Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental est actuellement en cours d'élaboration. Ce dernier doit permettre de réaffecter les emprises foncières tant au plan de la propriété foncière que de celui de l'exploitation agricole.

Ce sont dans ces circonstances que le propriétaire et l'État se sont rapprochés afin de convenir des modalités de mises à disposition de certains biens appartenant à ce propriétaire, pour les besoins de l'étude, la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires environnementales.

Le propriétaire est en effet régulièrement propriétaire de parcelles identifiées comme pouvant satisfaire à cette obligation de compensation environnementale. Il indique que ces parcelles sont actuellement exploitées par

L'État lui a donc proposé de mettre en place un certain nombre de mesures détaillées ci-après, ce que le propriétaire a accepté aux conditions ci-après exposées, tout en sachant que l'exploitant des parcelles concernées a fait l'objet d'une démarche similaire reprenant les mêmes mesures.

L'État prévient ici qu'il est susceptible de déléguer ses droits de gestion des mesures compensatoires écologiques en place à un gestionnaire.

La présente convention est conclue préalablement à la régularisation du contrat prévu par les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les engagements de chacune des parties, les modalités et les conditions d'étude, de création, de gestion et de suivi des mesures compensatoires environnementales à venir, sur les parcelles dont le périmètre est défini à l'article 2 et ce aux fins de compensation des impacts de la déviation sud d'Ernée.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DU SITE

Le site concerné s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Numéro	Propriétaire	Contenance cadastrale totale (m ²)
ERNEE	AD	72		45580
ERNEE	AD	58		78340
ERNEE	BV	32		47160
ERNEE	BV	25		47370

Soit une contenance totale de 21,845 ha.

L'implantation des mesures compensatoires sur ces parcelles est précisée sur le plan joint en annexe.

ci-après « **le site** » ou « **les parcelles du site** »

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le propriétaire déclare qu'il est seul et régulièrement propriétaire des parcelles du site et fournira à l'État une copie de ses titres de propriété.

Il s'engage à justifier de ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquiseitive trentenaire (annexe 2).

ARTICLE 4. DESCRIPTION ET NATURE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES ENVISAGÉES

Les mesures compensatoires environnementales envisagées sur le site, conformément au plan annexé (ANNEXE 1), sont :

Habitat	Mesure	Objectif et mise en œuvre
Milieux bocager	Protection par plantation de haie	<p>Restauration ou reconstitution d'une trame bocagère (objectif améliorer la connectivité des haies existantes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Restauration de haie sur talus déjà existante (re-plantation et reconstitution du talus), Création de nouvelle haie (à plat sur pente faible ou perpendiculaire à la pente, sur talus dans les autres situations) <p>Pour un total de 770 ml de haies. (donnée à titre indicatif, voir plan en annexe 1)</p>

Le propriétaire reconnaît avoir une connaissance suffisante des mesures compensatoires pour s'engager en connaissance de cause. Il le déclare après avoir reçu des réponses jugées par lui

satisfaisantes à ses questions notamment quant aux contraintes sur le long terme des engagements qui seront les siens aux termes des présentes.

ARTICLE 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

a. Obligations de l'ÉTAT

L'État s'engage expressément à :

- respecter l'ensemble du programme des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges défini ci-avant ;
- prévenir le propriétaire de la mise en délégation du suivi des mesures de compensation écologique à un gestionnaire, subrogé dans ses droits à cet effet ;
- effectuer à ses frais un état des lieux lors de l'information ci-après explicitée et officialisant l'achèvement des travaux d'implantation des mesures compensatoires environnementales ;
- indemniser le propriétaire selon les conditions prévues aux présentes ;
- assurer à ses frais la gestion et le suivi sur le long terme des mesures compensatoires environnementales
- lorsqu'il en fait la demande, informer le propriétaire des résultats des expertises et des suivis naturalistes réalisés sur les parcelles contractualisées ;
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire et sans préjudice des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique du propriétaire ;
- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom du propriétaire, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

b. Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage expressément à :

- autoriser l'État, ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins, à pénétrer sur le site et y demeurer le temps nécessaire pour réaliser ou faire réaliser :
 - les mesures compensatoires environnementales sur les parcelles objets des présentes, conformément aux dimensions et caractéristiques et aux emplacements indiqués en annexe ; à ce titre, le propriétaire confie, en tant que de besoin, au maître d'ouvrage, le pilotage et le financement de la réalisation des mesures compensatoires environnementales et renonce au bénéfice de la remise en état au

titre de l'article 555 du Code civil afin que les mesures compensatoires puissent se maintenir en place,

- toutes études, analyses pouvant comprendre la prise d'échantillons, expertises techniques ou scientifiques ainsi que tout opération de contrôle relatif à la création, à la gestion et au suivi des mesures compensatoires environnementales,
- tous les travaux rendus ultérieurement nécessaires dans le cadre de la gestion des mesures compensatoires environnementales initialement réalisées,
- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte à la création, au maintien et à l'entretien des mesures compensatoires environnementales le temps de la convention,
- à ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers pouvant porter atteinte aux mesures compensatoires environnementales, notamment toute convention, bail, servitude, etc,
- en cas de cession ou transfert de propriété de tout ou partie des parcelles du site avant la conclusion de l'ORE, d'une part, à rappeler et imposer à tout acquéreur dans l'acte translatif de propriété l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, d'autre part, à rappeler et à imposer à tout acquéreur l'obligation qui lui est également faite de rappeler et d'imposer à tout nouvel acquéreur l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et enfin, à en informer l'État, dans au préalable à la régularisation dudit acte, par lettre simple. Cette obligation du maintien prendra la forme d'une obligation de respect des termes des présentes par le nouveau titulaire des droits de propriété,
- en cas de conclusion ou renouvellement de mise à disposition de tout ou partie des parcelles du site, prenant la forme par exemple d'un bail avec un exploitant agricole ou de tout autre convention d'occupation même à titre précaire ou de prêts à usage selon les dispositions de l'article 1875 et suivants du Code civil, ou bien d'un échange de parcelles selon les termes du L.411-1 et suivants du Code rural, à rappeler et imposer dans l'acte de mise à disposition, qu'il soit sous seing privé ou par voie notariée, l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et l'obligation de respecter les contraintes d'exploitation induites par ces mesures, contraintes précisées dans le plan de gestion et de suivi en annexe . Le propriétaire s'oblige à informer l'État de toute nouvelle mise à disposition au préalable de sa conclusion et par lettre simple,
- apporter son concours à l'État en cas de litige portant sur les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires environnementales,
- conclure, lors de la demande de l'État et selon les modalités détaillées en article 8-e, un contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement. Conformément à ces dispositions, cette conclusion prendra la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif. L'exploitant, le cas échéant, sera convié à intervenir lors de cet acte authentique,
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

c. Vérification du respect de l'obligation de maintien et d'entretien des mesures compensatoires environnementales

L'État pourra à tout moment et sans en avertir le propriétaire procéder ou faire procéder à des contrôles concernant l'implantation, le maintien et l'entretien des mesures compensatoires environnementales qu'il aura mises en œuvre.

Les parties se renconteront chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans l'exécution des obligations incombant au propriétaire.

ARTICLE 6. DURÉE DE LA CONVENTION

a. Durée

Les présentes entrent en vigueur dès leur signature par les parties.

La durée maximale de la présente convention est de trente (30) années à compter de sa signature par les parties. Cette durée se compose de deux temps :

- le premier correspond à une période de mise à disposition du site par le propriétaire auprès de l'État,
- le second, débutant à l'issue de la levée de l'option ci-après décrite, à une période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites, jusqu'à la conclusion du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Période de mise à disposition

Par les présentes, le propriétaire met à disposition au profit de l'État les parcelles du site.

La durée de cette première période de mise à disposition est de cinq (5) années maximum à compter de la signature des présentes par les parties. Cette durée est estimée nécessaire et suffisante pour que l'État puisse disposer des autorisations réglementaires nécessaires à l'instauration des mesures compensatoires environnementales ainsi que des crédits les concernant. Elle donne également le temps pour la réalisation de l'AFAFE.

Durant cette période, l'État ne peut réaliser aucun travaux de création des mesures compensatoires environnementales. Cependant il peut à tout moment :

- pénétrer sur les parcelles du Site pour y effectuer toutes études préalables à la création des mesures compensatoires environnementales dès lors que ces études ne modifient pas l'état ou la consistance des parcelles du site, ni ne perturbent l'activité agricole présente ;
- exercer à tout moment l'option qui lui est offerte et lui permettant d'ouvrir la période de création et de conservation des mesures compensatoires proprement dites.

À l'issue de cette période de cinq (5) années, jour pour jour à 16 h, si l'option n'a pas été exercée, les parties sont déliées de tout engagement l'une envers l'autre sans indemnité due de part ni d'autre.

c. Période de création et de maintien des mesures après levée de l'option

La levée de l'option par l'État, qui peut être faite à tout moment durant la période de mise à disposition, lui permet de réaliser les travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires sur les biens objet des présentes.

La mise en œuvre de l'option se matérialise par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, par une signification par exploit d'huissier, indiquant au propriétaire :

- les termes des présentes sous la forme de l'envoi d'une copie intégrale,
- sa décision d'exercer l'option lui permettant d'ouvrir la période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites,
- les modalités de ces travaux : noms des entreprises, calendrier prévisionnel, si possible noms des entreprises et des intervenants,
- les modalités lui permettant de percevoir l'indemnité définie à l'article 7.

À compter de la levée d'option, ci-après dénommée la « **levée d'option** », la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance, en dehors des cas prévus à l'article 8.

Par ailleurs, à compter de la levée d'option, l'État pourra procéder à la réalisation des travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires. L'État informera le propriétaire de l'achèvement de ces travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires au plus tard 3 mois après le dit achèvement.

Cette information, ci-après dénommée « **l'information** », prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, d'une signification par exploit d'huissier, rappelant au propriétaire :

- la date d'achèvement des travaux réputés conformes par cet envoi ;
- l'arrêté préfectoral instituant les mesures compensatoires environnementales et en spécifiant la durée de conservation, en y annexant une copie.
-

ARTICLE 7. MODALITÉS D'INDEMNISATION

a. Montant d'indemnisation

En contrepartie des engagements et obligations pris par le propriétaire à l'égard de l'État, venant en sujexion des parcelles du site et en vertu des Présentes, l'État s'engage à verser au propriétaire une indemnité forfaitaire définitive de 2 055 €.

Ce montant a été calculé sur la base d'une perte théorique de fermage par la conclusion de clauses environnementales dans un bail rural sur la durée des présentes (150 €) et sur l'éviction agricole conséquente à la mise en place de la haie (1 905 €).

Il prend en considération le préjudice subi par le propriétaire sur toute la durée maximale théorique de présence des mesures compensatoires environnementales, soit vingt-cinq (25) années au maximum.

b. Modalités de versement

- 20% du montant de l'indemnité sera dû et payé au propriétaire lors de la levée d'option, soit 411 € ;
- le solde soit 80%, soit 1 644 €, sera dû et payé au propriétaire lors de la conclusion du contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes susvisées donnera lieu au paiement au propriétaire d'intérêts moratoires suivant le taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) en vigueur à la date à laquelle ils ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 8. EXPIRATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

a. Expiration intuitu personae liée à l'AFAFE

La conclusion des présentes concerne l'emprise foncière qui y est définie ; s'agissant de la restauration d'habitat, elle n'a de sens que sur cette emprise foncière.

Ainsi si le résultat de l'AFAFE venait à affecter une ou plusieurs autres parcelles au Propriétaire, le Propriétaire ne serait pas engagé sur l'emprise de ces autres parcelles et cette convention deviendrait sans effet le concernant.

b. Expiration conventionnelle

La présente convention prendra fin de plein droit, en cas d'absence de levée d'option par l'État dans le délai fixé à l'article 6 des présentes, conformément aux stipulations dudit article.

À compter de la levée d'option, la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'au moment où commencera à produire ses effets du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Résiliation anticipée liée à un manquement du propriétaire à ses obligations

Après la levée de l'option et la réalisation des travaux de compensation par l'État, en cas de manquement du propriétaire à ses obligations ayant entraîné ou non des dégradations des mesures compensatoires environnementales, l'État se réserve le droit de mettre fin à la convention et de demander à titre de réparation au propriétaire qui s'y engage expressément le remboursement :

- des frais de création des mesures compensatoires environnementales ;
- le cas échéant, des frais de remise en état des mesures compensatoires environnementales ;
- des indemnités qui lui ont été versées au titre des présentes. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information .

Ces versements se feront sans préjudice de dommages-intérêts complémentaires tels qu'ils pourraient être déterminés par voie amiable ou judiciaire et notamment au titre des frais de recherche d'autres terrains permettant l'accueil de nouvelles mesures compensatoires environnementales équivalentes à celles initialement dégradées, le tout ayant reçu l'aval de l'autorité administrative compétente (actuellement la DDT).

d. Conclusion d'une obligation réelle environnementale

Dans un délai maximum de trois (3) ans à l'issue de l'information, les parties s'engagent à conclure un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Ce contrat sera établi en la forme authentique, par un Notaire désigné par l'État ou par la voie d'un acte administratif portant les ORE, et sera publié au service de publicité foncière. Les frais afférents seront pris en charge par l'État.

e. Autre cas de résiliation anticipée

Aucun autre cas de résiliation anticipée n'est prévu par la présente convention.

Tout autre cas de résiliation anticipée devra recueillir, préalablement à toute résiliation, le commun accord des Parties.

ARTICLE 9. JOUISSANCE DU SITE – TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ - ASSURANCE

Le propriétaire conservera, au titre des présentes, la jouissance et la pleine responsabilité du site et demeurera gardien exclusif dudit site au sens des dispositions de l'article 1242 du Code civil.

La conclusion des présentes ne modifie nullement les dispositions réglementaires ou contractuelles relatives à l'imputabilité et au paiement par le propriétaire des différents impôts, taxes ou redevances afférents audit site.

Les travaux de création des mesures compensatoires environnementales quels qu'ils puissent être, y compris lorsqu'il s'agit de construction, d'aménagement ou de plantation d'arbre d'ornement ou productif ou de bois d'œuvre et notamment les travaux ayant pu conduire à la modification de l'état ou de la consistance des parcelles, resteront propriétés pleine et entière du propriétaire à l'issue de leur réalisation et à compter de l'information, à charge pour le propriétaire d'en assurer la responsabilité et de s'assurer, si nécessaire, au titre notamment et si bon lui semble de sa responsabilité civile, sans recours possible devant l'État.

ARTICLE 10. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROPRIÉTAIRE – CHARGE RÉELLE

En cas de décès du propriétaire s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution amiable ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayant-droits, furent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les présentes sont consenties avec effet de charge réelle sur le bien dont il s'agit. Ainsi le Propriétaire s'engage à informer tout nouvel acquéreur de l'existence de cette convention. De la même manière, le Propriétaire s'engage à informer de l'existence de cette convention lors de l'AFAFE en cours.

ARTICLE 11. TRANSMISSION D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L.163-5 du Code de l'environnement, l'État pourra rendre accessible au public les informations relatives aux mesures de compensation réalisées sur le site. Ces informations pourront notamment contenir, sans limitation, la localisation et la nature des mesures réalisées.

L'État informe également le propriétaire que les données relatives à la création, le maintien, l'entretien et le contrôle des mesures compensatoires environnementales réalisées sur le site seront diffusées entre les différentes administrations de ses services décentralisés ou déconcentrés tels que notamment les services de la police de l'eau et de la nature, etc.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

Dans le cas où l'une quelconque des parties souhaiterait modifier les stipulations de la convention, elle devra en aviser l'autre partie ainsi que l'exploitant. Les parties et l'exploitant se rapprocheront alors pour étudier ces modifications et leurs conséquences sur la présente convention, qui pourra en cas d'accord faire l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Les présentes devant, en cas de levée d'option et après l'information de la réalisation des travaux, faire l'objet d'un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, les parties conviennent de reporter, autant que faire se peut, toute demande de modification des

stipulations de la présente convention au moment de la conclusion de ce contrat, sauf en cas des deux évènements suivants :

- en cas de modification de la réglementation en vigueur, des dossiers réglementaires et/ou arrêtés comme en cas de décision ou d'avis de quelle que nature que ce soit émanant de l'administration (et notamment des services en charge de la police de l'eau et de la police de l'environnement),
- en cas de survenance d'un événement dit de force majeure et présentant un caractère exceptionnel qui porte atteinte significativement au site ou qui rend impossible l'exécution des obligations d'une partie pendant une durée significative.

En tout état de cause, toute demande de modification devra être justifiée sans que cette justification permette seule d'emporter une modification, l'accord des parties n'étant pas systématique, devant être nécessaire, conjoint et mener à la rédaction d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 13. FRAIS - DROITS ET PUBLICITÉ

La présente convention pourra être soumise à la formalité d'enregistrement. Tous les frais et droits afférents à cette formalité seront exclusivement à la charge de l'État.

ARTICLE 14. LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

Nonobstant les dispositions prévues en pareil cas au sein des présentes, en cas de différends sur l'application de la convention, de non réalisation des obligations stipulées ou bien de difficultés d'interprétation de la convention et de ses annexes, comme de tout document ou échange produit entre les parties, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration de la présente convention.

À défaut d'accord amiable entre les parties dans un délai de six (6) mois après la survenance du litige matérialisé par l'envoi de la première correspondance en faisant mention, les litiges seront soumis au Tribunal administratif du ressort du lieu de situation des parcelles contractualisées.

ARTICLE 15. ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- le propriétaire fait élection de domicile à l'adresse indiquée en comparution,
- l'État à l'adresse suivante :
DREAL PAYS DE LA LOIRE
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44263 NANTES Cédex
.....

Fait à .. , Le

En deux (2) exemplaires originaux. (2/2)

Pour l'ÉTAT

Pour le PROPRIÉTAIRE

ANNEXES :

- 1- AVANT PROJET** – Haie réalisée par le bureau d'étude DERVENN comprenant :
 - Plan et localisation des mesures
 - Cahier des charges d'implantation et d'entretien
- 2- Origine de propriété** (si transmis à la date de signature)

Réf : LRC/18080/00003bis

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

.....

PREMIÈRE PARTIE

.....

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

POUR LE VENDEUR, le

POUR LES AUTRES PARTIES, le

En l'Hôtel de la Préfecture à LAVAL,

La Préfète du département de la Mayenne, a reçu le présent acte authentique en la forme administrative emportant VENTE entre les parties ci-après désignées :

VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Vendeur

Annexe 1 : 1

Acquéreur

Ci-après dénommé, **LE VENDEUR**,

L'ÉTAT, Ministère de la Transition écologique, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays-de-la-Loire, représentant l'Etat-Routes, maître d'ouvrage routier, 5 Rue Françoise Giroud – C.S. 16326 – 44263 NANTES CEDEX 2.

L'État est représenté à l'acte par

Annexe 2 : *Délégation de signature du 06/02/2020*

Conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière modifié par l'article 2 du Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour application de l'ordonnance n°2010-638 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaptation de la publicité foncière, il est mentionné que l'ÉTAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévue par le décret 73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

Ci-après dénommé **L'ACQUÉREUR ou L'ÉTAT**

TERMINOLOGIE

- Le **VENDEUR** désigne la , représentée aux présentes.
- **L'ACQUÉREUR** désigne l'État, représenté aux présentes.
- **L'IMMEUBLE ou LE BIEN** s'applique à l'ensemble des biens cédés, sans distinction de leur nombre ou de leur nature, tels que ceux-ci existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

EXPOSE PRÉALABLE

Un arrêté en date du 30 juillet 2021, pris par le Préfet de la Mayenne, a déclaré d'utilité publique le projet de déviation sud de la RN12, ainsi que les acquisitions et travaux nécessaires à sa réalisation sur la Commune de Ernée, ouvrant un délai de cinq ans, à compter de la date dudit arrêté, pour réaliser l'expropriation des terrains nécessaires à l'exécution des travaux.

La présente acquisition quant à elle, hors emprise DUP, a pour objet la sécurisation foncière de mesures compensatoires environnementales dans le cadre du projet d'aménagement routier de la déviation sud de la commune d'Ernée – RN 12.

Plus spécifiquement, elle participe de la mise en œuvre des mesures compensatoires en faveur de la biodiversité et des zones humides lors du projet d'aménagement routier de la RN 12 à ERNEE, par la DREAL des Pays de la Loire, maître d'ouvrage représentant l'Etat-Routes.

Pour satisfaire ces besoins environnementaux, les négociations foncières conduites par la DREAL des Pays de la Loire ont permis d'aboutir au présent acte.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Le représentant du **VENDEUR** déclare :

- Que son état-civil et sa qualité, indiqué en tête des présentes, sont exacts ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- 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 légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement

L'ACQUÉREUR déclare quant à lui avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- **LE VENDEUR**, en sa demeure dont l'adresse est sus-indiquée ;
- **L'ACQUÉREUR**, en ses bureaux, à la Direction Départementale des Finances Publiques de la Mayenne ;
Et en tant que de besoin en l'Hôtel de Préfecture de la Mayenne dont le siège est à LAVAL (53000), 46 Rue Mazagran.

OBJET DU CONTRAT

L'acquisition, objet des présentes, s'inscrit dans le cadre de la réalisation de l'aménagement routier de la RN12 - Déviation Sud ERNEE.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligant à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, VEND à **L'ACQUÉREUR**, qui accepte l'entièvre propriété de l'**IMMEUBLE** suivant.

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sur le territoire de la commune de ERNEE (Mayenne - 53500)

Des parcelles à usage de pré figurant au cadastre, rénové en 2023, sous les références suivantes :

Référence(s) cadastrale(s)				
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit	Surf m ²
BM	240	Pré	La Mazure	12 534
BM	242	Terre	La Mazure	623

BM	179	Pré	La Mazure	2 290
BM	190	Pré	La Mazure	1 991
BM	189	Pré	La Mazure	2 275
BM	187	Pré	La Mazure	349
BM	184	Pré	Saint Georges	3 251
BM	185	Pré	Saint Georges	527
BM	175	Pré	Saint Georges	4 683
BM	58	Pré	Vaurogue	3 650
BM	277	Terre	Vaurogue	1 590
			Total en m ² :	33 763

Étant ici précisé que lesdites parcelles proviennent de la division des parcelles suivantes

- La parcelle BM 240 était anciennement cadastrée section BM numéro 71,
- La parcelle BM 242 était anciennement cadastrée section BM numéro 173,
- La parcelle BM 277 était anciennement cadastrée section BM numéro 177.

Tel et ainsi que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Annexe 3 : Plan cadastral

NATURE ET QUOTITÉ

Nature et quotité des droits vendus :

LE BIEN objet des présentes appartient au VENDEUR, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis :

LE BIEN objet des présentes est acquis par L'ÉTAT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

SITUATION D'OCCUPATION

L'IMMEUBLE objet des présentes est libre de toute occupation ou sujexion.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle BM242

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 16/09/2008, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 13/10/2008, volume 2008P numéro 3456.

En ce qui concerne la parcelle BM179

Échange suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 16/09/2008, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 13/10/2008, volume 2008P numéro 3470.

En ce qui concerne la parcelle BM240

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 27/06/2007, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 22/08/2007, volume 2007P numéro 2809.

En ce qui concerne la parcelle BM58, la parcelle BM277, BM184 (ex 65), la parcelle BM175 (ex 59) et la parcelle BM185 (ex 64)

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 22/12/2006, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 16/02/2007, volume 2007P numéro 629.

En ce qui concerne les parcelles BM187-189 et 190 (ex 66)

Échange suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 16/09/2008, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 13/10/2008, volume 2008P numéro 3462.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles ci-après relatées en deuxième partie.

PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE

L'ACQUÉREUR sera propriétaire de l'IMMEUBLE cédé à la date et par le seul fait du présent acte.

Il en aura la jouissance au jour du paiement du prix, selon les modalités prévues au paragraphe PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT, d'un commun accord entre les parties.

Étant ici précisé qu'une prise de possession anticipée et effective pourra avoir lieu, préalablement audit paiement, ce qui est accepté par les PARTIES à l'acte.

PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

Conséquemment, l'intégralité du prix de vente sera versée par virement au compte bancaire de

Le règlement du prix de vente interviendra après accomplissement des formalités de la publicité foncière et à la condition que le certificat sur publication au fichier immobilier qui sera délivré par le Comptable du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Laval 1 ne relève l'existence d'aucune mention ou inscription hypothécaire auquel cas la somme due sera versée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

INTÉRÊTS POUR PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE

En cas de prise de possession anticipée réelle et effective, il sera versé par l'ACQUÉREUR au VENDEUR des intérêts pour prise de possession anticipée, qui seront calculés au taux légal sur le montant du prix de vente pour la période comprise entre la prise de possession et, soit le dernier jour du troisième mois qui suit la date de signature de l'acte administratif, soit à la date du paiement si elle est antérieure au terme précédemment énoncé.

INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

Pour le cas où, dans le délai de trois mois à compter de la signature des présentes, le montant du prix de vente ou de l'indemnité pour prise de possession anticipé n'auront pas été intégralement payées ou consignées, le VENDEUR percevra des intérêts calculés au taux légal sur ces sommes, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées, sur demande du VENDEUR.

Ces intérêts seront liquidés en prenant pour point de départ le premier jour suivant le troisième mois de la date du présent acte, leur terme étant le jour du paiement ou la consignation des indemnités.

Il ne peut y avoir cumul des intérêts dus au titre de la prise de possession anticipée et ceux exigibles en cas de retard dans le paiement des indemnités.

DÉCLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent acte sera publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de LAVAL 1.

PLUS-VALUES

Compte tenu de la qualité du VENDEUR, les dispositions relatives à la plus-value des particuliers ne sont pas applicables.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG III du code général des impôts.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La présente cession, soumise à la formalité unique, est exonérée des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1040-1 du Code Général des Impôts.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Conformément à l'art 879 du Code Général des Impôts les formalités requises au profit de l'État sont exonérées de contribution de sécurité immobilière.

FIN DE LA PARTIE NORMALISÉE SUR SIX (6) PAGES

DEUXIÈME PARTIE

TITRE I : LES BIENS

1.1 Origines de propriété développées et antérieures

Le vendeur est propriétaire aux termes des faits et actes suivants

En ce qui concerne la parcelle BM242

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 16/09/2008, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 13/10/2008, volume 2008P numéro 3456.

En ce qui concerne la parcelle BM179

Échange suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 16/09/2008, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 13/10/2008, volume 2008P numéro 3470.

En ce qui concerne la parcelle BM240

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 27/06/2007, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 22/08/2007, volume 2007P numéro 2809.

En ce qui concerne la parcelle BM58, la parcelle BM277, BM184 (ex 65), la parcelle BM175 (ex 59) et la parcelle BM185 (ex 64)

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 22/12/2006, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 16/02/2007, volume 2007P numéro 629.

En ce qui concerne les parcelles BM187-189 et 190 (ex 66)

Échange suivant acte reçu par Maître PRODHOMME, Notaire, le 16/09/2008, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 13/10/2008, volume 2008P numéro 3462.

1.2 Déclarations

1.2.1 - Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est libre et affranchi de toute servitude.

1.2.2 - Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est libre de toute hypothèque et de tout privilège ;

1.2.3 - Le VENDEUR déclare que les biens sont libres de toute occupation.

1.3 Droit de préemption de la S.A.F.E.R.

Le bien est situé dans la zone de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural dénommée « SAFER » Pays de la Loire.

Les conditions de la présente vente ont été notifiées préalablement à la SAFER par courrier L.R.A.R. dont il a été accusé réception le 17/05/2024.

Annexe 4 : Notification SAFER

Compte tenu du défaut de réponse dans le délai de deux mois, la SAFER a décidé de ne pas exercer le droit de préemption dont elle dispose en vertu des articles L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

1.4 Urbanisme

Un document relatant les informations liées aux parcelles ou aux parcelles mères est annexé aux présentes et a été délivré le 06/05/2024 par la Mairie de ERNEE.

Annexe 5 : Fiches des parcelles vendues

1.5 Dossier de diagnostics techniques

1.5.1 – Situation de l'IMMEUBLE au regard de la réglementation relative aux termites et autres insectes xylophages

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral termites dans le département de la Mayenne. Aucun secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites n'ayant été ainsi délimité sur la commune de ERNEE, s'agissant au surplus d'un terrain non bâti, aucun état parasitaire ne sera délivré.

L'**ACQUÉREUR** prendra l'**IMMEUBLE** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état et tous vices cachés.

1.5.2 – Autres diagnostics

Aucune construction n'étant érigée sur l'**IMMEUBLE**, aucun diagnostic ne sera établi eu égard à la réglementation relative à l'amiante, au plomb, à la performance énergétique des bâtiments, à l'état d'installations intérieures de gaz et d'électricité. Pareillement, l'immeuble n'étant pas bâti, aucune information sur la présence d'un risque de mérulé ne sera produite, aucun arrêté préfectoral relatif à ce champignon lignivore n'ayant au surplus été présentement pris dans le département de la Mayenne.

1.6 Risques naturels et technologiques majeurs

Par arrêté n°2011075-0002 du 12 avril 2011 le Préfet du Département de la Mayenne a déterminé la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers quant à l'existence de risques naturels ou technologiques, obligation instituée par l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Par arrêté n°2011075-0003 du 20 avril 2011 le Préfet du Département de la Mayenne a en outre précisé les éléments nécessaires à l'élaboration de l'Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques (E.R.N.M.T.) auquel se sont substitués depuis l'Etat des Servitudes « Risques » et d'Information sur les Sols (E.S.R.I.S.) puis l'Etat des Risques et Pollutions (E.R.P.).

La commune de ERNEE figure sur la liste des communes annexée au premier susdit arrêté pour lesquelles s'applique conséquemment l'obligation d'annexer un Etat des Risques et Pollution à tout contrat de vente ou de location, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

Annexe 6 : Fiche communale d'information risques et pollutions et état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas fait l'objet de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-5 IV du code de l'environnement au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, reconnue par un arrêté de catastrophe technologique ou naturelle.

1.7 Protection de l'environnement

La Préfète informe les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution,

l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

En outre, la Préfète soussignée rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le VENDEUR déclare à ce titre :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ,
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychlorotéphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - Il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

TITRE II : LES CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes auxquelles les parties déclarent se référer expressément dans la mesure où, précédemment, il n'a été fait mention d'aucune clause ou indication contraire.

2.1 Personnes

Le VENDEUR, déclare :

- que l'état civil est tel qu'il est indiqué en tête des présentes ,
- qu'il n'est survenu aucun changement dans les nom et prénoms depuis la naissance et qu'il n'a été apporté, depuis le mariage, aucune modification au régime matrimonial ;
- qu'ils n'ont jamais été en état de banqueroute, de faillite personnelle, de redressement ou de liquidation judiciaire, qu'il n'a pas conclu de concordat ou de règlement amiable ;
- qu'ils ne sont placés sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil.

2.2 Biens

2.2.1. - L'ÉTAT est subrogé dans les droits et actions de nature personnelle acquis par le vendeur en application de l'article 1615 du code civil, lorsqu'en vertu d'une obligation non contractuelle le vendeur a des droits ou a intenté une action contre un tiers.

2.2.2 - L'ÉTAT est censé bien connaître l'IMMEUBLE qu'il prendra dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes ses appartenances et dépendances, toutes facultés quelconques pouvant y être attachées sans aucune exception ni réserve.

L'ÉTAT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque cause que ce soit, et notamment, en raison de communautés, état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation et la contenance indiquée, la différence entre cette dernière et la contenance réelle, excédant-elle un vingtième en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de l'ÉTAT acquéreur, sans recours de part et d'autre.

La vente est faite sans garantie de mesure et consistance et il ne pourra être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix, sauf dans le cas où la différence en plus ou en moins excéderait un vingtième.

Cependant, lorsqu'il y a eu erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la consistance annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Lorsque la double erreur existe au préjudice de l'ACQUÉREUR, il n'est admis à demander la résiliation que dans les deux mois de la date de la vente ; passé ce délai ses déclarations ne seront plus reçues et la vente emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la vente un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être vendu.

Les résiliations et annulations de la vente ne donnent ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts soit envers l'État, soit envers l'ACQUÉREUR excepté lorsqu'il y aura eu dégradation ou amélioration.

2.2.3 - A titre de garantie hypothécaire, le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUÉREUR.

Un état hypothécaire délivré le 05/02/2024 et certifié à la date du 31/01/2024 ne révèle aucune inscription.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

2.2.4 - L'ÉTAT jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE mis en vente, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler le VENDEUR en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit à l'ACQUÉREUR, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE n'est grevé, du chef des précédents propriétaires, d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des lois ou règlements d'urbanisme ou des titres de propriété antérieurs dont il a donné connaissance à l'ÉTAT et qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur l'IMMEUBLE.

En ce qui concerne les mitoyennetés pouvant exister, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toutes les contestations dont la cause serait antérieure aux présentes et qui pourraient survenir à ce sujet.

2.2.5 - LE VENDEUR reste redevable l'intégralité de l'impôt foncier afférent à la présente année sans qu'il soit procédé ultérieurement à la répartition de son montant au prorata temporis entre le VENDEUR et l'ÉTAT et conséquemment au remboursement d'une quelconque somme par l'ACQUÉREUR.

2.2.6 - Le VENDEUR s'oblige aux garanties de fait et de droit les plus étendues.
2.2.7 - Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est vendu franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres priviléges et qu'il n'a pas fait l'objet d'une constitution de bien de famille.

2.2.8 - L'ÉTAT étant son propre assureur, le VENDEUR fera son affaire personnelle de la résiliation de toutes les polices d'assurances pouvant concerner l'IMMEUBLE. L'ÉTAT précise qu'il ne continuera aucune de ces polices, et ne sera en conséquence redevable d'aucune somme, au titre desdites assurances pour quelque période ou quelque motif que ce soit.
Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

2.3 - Dispositions diverses

2.3.1 - Paiement du prix

Le VENDEUR déclare, renoncer au privilège du vendeur ainsi qu'à l'exercice de l'action résolutoire. En conséquence, il s'interdit d'en requérir la publication au fichier immobilier pour quelque cause que ce soit.

Le Service ordonnateur se libérera du montant du prix sur les crédits dont il dispose. En cas de saisie-arrêt ou d'opposition formée par des tiers à la délivrance des deniers, ledit prix sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Si, lors de l'accomplissement de la formalité de publicité au service de la publicité foncière, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108 et 2109 du Code Civil pour l'inscription des priviléges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'IMMEUBLE vendu du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Si le certificat sur publication au fichier immobilier révèle des inscriptions ou mentions hypothécaires grevant la propriété vendue, le VENDEUR pourra demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article R. 1212-6 du Code général de la propriété des personnes publiques relatives au versement d'acomptes.

A défaut par le VENDEUR de rapporter dans le susdit délai les mainlevées des hypothèques dont l'inscription viendrait à être révélée dans les conditions susvisées ainsi que les certificats de radiation correspondants, il sera procédé aux formalités de purge à la diligence de l'ÉTAT et aux frais du VENDEUR.

Toutefois l'ÉTAT se réserve le droit de consigner le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations sans offres réelles préalables, à moins que le VENDEUR ne préfère toucher le prix au moyen d'une quittance notariée comportant mainlevée des hypothèques ou priviléges et dont les frais seraient à sa charge.

La consignation pourra également être faite en cas de trouble, empêchement ou pour tous motifs légitimes.

2.3.2 - Remise de titres

Il n'est pas remis de titres de propriété à l'ÉTAT qui pourra, toutefois, s'en faire délivrer des expéditions ou extraits de qui il appartiendra et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

2.3.3 - Dépôt de la minute

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Préfecture.

2.3.4 - Frais et droits

Les frais des présentes resteront à la charge de l'ÉTAT. En revanche le VENDEUR supportera tous droits et taxes susceptibles, le cas échéant, de découler des obligations fiscales et notamment du régime d'imposition des plus-values immobilières dès lors qu'elles incombent légalement au VENDEUR et qu'elles doivent rester à sa charge personnelle.

2.3.5 - Publicité foncière

Pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, deux expéditions du présent acte seront déposées au bureau du Service de la Publicité Foncière de la situation de l'**IMMEUBLE**, par les soins du Directeur Départemental des Finances Publiques de la Mayenne dans les délais et selon les modalités prévues aux articles 33 et 34-1 nouveau du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Par ailleurs, agissant dans un intérêt commun, les parties donnent tous pouvoirs nécessaires à la Préfète du département de la Mayenne ou à tout agent de son service qu'il désignerait, à l'effet de faire signer toutes déclarations, dresser (avec le concours du Pôle de Gestion Domaniale de Nantes) et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état-civil.

ANNEXES

Annexe 1 :

Annexe 2 :

Annexe 2 :

Annexe 3 :

Annexe 5 :

Annexe 6 :

risques rég

Le numéro à droite renvoyant au numéro de page.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE SUR DOUZE (12) PAGES

Fait et passé les jours, mois et an susdits.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

LE VENDEUR

L'ACQUÉREUR
L'ÉTAT

NOTAIRES ASSOCIES

15 avenue du Général de Gaulle

53500 ERNEE

Tel. : 02 43 05 20 99

Fax : 02 43 05 70 39

Service négociation

02 43 05 96 19

E-mail :

office53077.erneee@notaires.fr

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie FRITZINGER Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Sophie FRITZINGER et Emmanuel HOUET, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial» à ERNEE (53500), 15 avenue du Général de Gaulle, le 29 novembre 2024 il a été constaté la VENTE,

Par :

retraité, époux de
, demeurant à
Né à ERNEE (53500)

retraitée,

Née à ERNEE (53500),

Au profit de :

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège administratif est à NANTES CEDEX 2 (44263), 5 rue Françoise Giroud CS 16326 .

Quotités vendues :

vend la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de moitié (1/2).

Quotités vendues :

vend la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de moitié (1/2).

Quotités acquises :

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire acquiert la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

Identification des biens

DÉSIGNATION

A ERNEE (MAYENNE) 53500 Lieu-dit La Petite Mazure

Une maison d'habitation de 1973 sur sous-sol de 190m² habitables environ comprenant:

- Au rez-de-chaussée: une cuisine, un salon-séjour, une chambre, un bureau, une lingerie, une salle de bains et wc
- A l'étage: trois chambres, une salle d'eau, un wc et un grenier.

Un plan d'eau
Et terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BN	0052	LA PETITE MAZURE	00 ha 06 a 00 ca
BN	0442	LA PETITE MAZURE	02 ha 08 a 35 ca
BN	0449	LA PETITE MAZURE	00 ha 42 a 58 ca

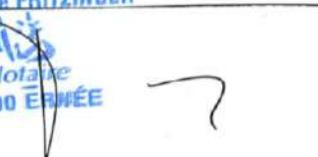
Total surface : 02 ha 56 a 93 ca

PROPRIETE JOUSSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Sophie FRITZINGER	M^e Sophie FRITZINGER
Fait à ERNEE	
Le 29 novembre 2024	

Réf : CDR/18080/00009

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

.....

PREMIÈRE PARTIE

.....

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

POUR LE VENDEUR, le

POUR LES AUTRES PARTIES, le *sept août*

En l'Hôtel de la Préfecture à LAVAL,

La Préfète du département de la Mayenne, a reçu le présent acte authentique en la forme administrative emportant VENTE entre les parties ci-après désignées :

VENTE APRÈS DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Vendeur

ERNEE (53)

Ci-après dénommé, **LE VENDEUR**,

Acquéreur

L'ÉTAT, Ministère de la Transition écologique, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays-de-la-Loire, représentant l'Etat-Routes, maître d'ouvrage routier, 5 Rue Françoise Giroud – C.S. 16326 – 44263 NANTES CEDEX 2.

L'Etat est représenté à l'acte par Madame Directrice Départementale des Finances publiques de la Mayenne, dont les bureaux sont à LAVAL (53014 Cédex) 24 Allée de Cambrai – B.P. 31439,

Agissant en exécution du code général de la propriété des personnes publiques et en vertu de la délégation de signature donnée par Madame la Préfète du département de la Mayenne, aux termes de l'arrêté n°53-2023-02-06-00015 du 6 février 2023 publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Mayenne le 6 février 2023 et dont un extrait est annexé au présent acte.

Annexe 1 : Délégation de signature du 06/02/2023

Conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière modifié par l'article 2 du Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour application de l'ordonnance n°2010-638 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaptation de la publicité foncière, il est mentionné que l'ÉTAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévue par le décret 73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

Ci-après dénommé **L'ACQUÉREUR ou L'ÉTAT**.

TERMINOLOGIE

- Le **VENDEUR** désigne le ou les propriétaires vendeurs, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales et qu'ils soient ou non représentés par des mandataires ; si la vente est le fait de plusieurs vendeurs, ceux-ci agissent conjointement et solidairement entre eux.

- L'**ACQUÉREUR** désigne l'État, représenté aux présentes.

- L'**IMMEUBLE** ou **LE BIEN** s'applique à l'ensemble des biens cédés, sans distinction de leur nombre ou de leur nature, tels que ceux-ci existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

EXPOSE PRÉALABLE

1/ Déclaration d'utilité publique

Un arrêté en date du 30 juillet 2021, pris par le Préfet de la Mayenne, a déclaré d'utilité publique le projet de déviation sud de la RN12, ainsi que les acquisitions et travaux nécessaires à sa réalisation sur la Commune de Ernée, ouvrant un délai de cinq ans, à compter de la date dudit arrêté, pour réaliser l'expropriation des terrains nécessaires à l'exécution des travaux.

2/ Promesse de vente

Aux termes d'une promesse unilatérale de vente entre les parties en date du 12 mai 2023, le vendeur a consenti la vente des biens et droits immobiliers ci-après désignés à l'ACQUÉREUR.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Le VENDEUR déclare :

- Que son état civil et ses qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- Qu'il n'est survenu aucun changement dans les nom et prénoms depuis la naissance et qu'il n'a apporté, depuis le mariage, aucune modification au régime matrimonial,
- Qu'il n'a jamais été en état de banqueroute, de faillite personnelle, de liquidation des biens ou de règlement judiciaire, qu'il n'a pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué ;
- Qu'il n'est placé sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil.

L'ACQUÉREUR déclare quant à lui avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR, en sa demeure dont l'adresse est sus-indiquée ;
- L'ACQUÉREUR, en ses bureaux, à la Direction Départementale des Finances Publiques de la Mayenne ;
Et en tant que de besoin en l'Hôtel de Préfecture de la Mayenne dont le siège est à LAVAL (53000), 46 Rue Mazagran.

OBJET DU CONTRAT

L'acquisition, objet des présentes, s'inscrit dans le cadre de la réalisation de l'aménagement routier de la RN12 – Déviation Sud ERNEE.

VENTE APRÈS DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le VENDEUR, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, VEND à l'ACQUÉREUR, qui accepte l'entièvre propriété de l'IMMEUBLE suivant :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sur le territoire de la commune de ERNEE (Mayenne – 53500).

Une parcelle à usage de pré, figurant au cadastre, rénové en 2023, sous les références suivantes :

Référence(s) cadastrale(s)				
Sect	N°	Nat	Lieu-dit	Surf m ²
BM	288	PRE		29 547
Total en m ² :				29 547

Etant ici précisé que ladite parcelle provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BM numéro 48.

Tel et ainsi que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Annexe 2 : Plan cadastral

NATURE ET QUOTITÉ

Nature et quotité des droits vendus :

LE BIEN objet des présentes appartient au **VENDEUR**, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis :

LE BIEN objet des présentes est acquis par **L'ÉTAT** à concurrence de la totalité en pleine propriété.

SITUATION D'OCCUPATION

L'IMMEUBLE objet des présentes est exploité par **VENDEUR** aux présentes.

Lequel reconnaît avoir donné son accord quant au versement à son profit par l'**ACQUÉREUR** a titre d'indemnité d'éviction.

EFFET RELATIF

Liquidation-Partage, valant attestation après décès, suivant acte reçu par Maître FRITZINGER, Notaire, le 23/12/2011, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 10/02/2012, volume 2012P, numéro 622.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles ci-après relatées en deuxième partie.

PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE

L'ACQUÉREUR sera propriétaire de **L'IMMEUBLE** cédé à la date et par le seul fait du présent acte.

Il en aura la jouissance au jour du paiement du prix, selon les modalités prévues au paragraphe **PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT**, d'un commun accord entre les parties.

Étant ici précisé qu'une prise de possession anticipée et effective pourra avoir lieu, préalablement audit paiement, ce qui est accepté par les **PARTIES** à l'acte.

PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

- Indemnité principale	
Emprise :	€ x
	Total indemnité principale :
- indemnité de remplacement	
	Total indemnité de remplacement :
Total général indemnité principale :	
Total général indemnité réemploi :	
Total général :	

Ces conditions financières ont été jugées satisfaisantes par le PED 49 dans son évaluation rendue en date du 5 avril 2024.

Conséquemment, l'intégralité du prix de vente sera versée par virement au compte bancaire de Monsieur tenu en les écritures du Crédit Mutuel, savoir :

Le règlement du prix de vente interviendra après accomplissement des formalités de la publicité foncière et à la condition que le certificat sur publication au fichier immobilier qui sera délivré par le Comptable du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Laval 1 ne relève l'existence d'aucune mention ou inscription hypothécaire auquel cas la somme due sera versée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

INTÉRÊTS POUR PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE

En cas de prise de possession anticipée réelle et effective, il sera versé par l'ACQUEREUR au VENDEUR des intérêts pour prise de possession anticipée, qui seront calculés au taux légal sur le montant du prix de vente pour la période comprise entre la prise de possession et, soit le dernier jour du troisième mois qui suit la date de signature de l'acte administratif, soit à la date du paiement si elle est antérieure au terme précédemment énoncé.

INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

Pour le cas où, dans le délai de trois mois à compter de la signature des présentes, le montant du prix de vente ou de l'indemnité pour prise de possession anticipé n'auront pas été intégralement payés ou consignés, le VENDEUR percevra des intérêts calculés au taux légal sur ces sommes, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées, sur demande du VENDEUR.

Ces intérêts seront liquidés en prenant pour point de départ le premier jour suivant le troisième mois de la date du présent acte, leur terme étant le jour du paiement ou la consignation des indemnités.

Il ne peut y avoir cumul des intérêts dus au titre de la prise de possession anticipée et ceux exigibles en cas de retard dans le paiement des indemnités.

DÉCLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent acte sera publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de LAVAL 1.

PLUS-VALUES

Le VENDEUR déclare dépendre du centre des finances publiques de :

SIP de MAYENNE
Centre des Finances Publiques
75 rue des Alouettes - CS 10500
53105 MAYENNE

Aux termes de l'article 150 U-II-4e du code général des impôts, le bien cédé n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value dans la mesure où une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au remplacement de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG III du code général des impôts.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La présente cession, soumise à la formalité unique, est exonérée des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1040-I du Code Général des Impôts.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Conformément à l'art 879 du Code Général des Impôts les formalités requises au profit de l'État sont exonérées de contribution de sécurité immobilière.

Par suite, aucune déclaration n'est à déposer.

FIN DE LA PARTIE NORMALISÉE SUR SIX (6) PAGES

DEUXIÈME PARTIE

TITRE I : LES BIENS

1.1 Origines de propriété développées et antérieures

Le vendeur est propriétaire aux termes des faits et actes suivants :

Liquidation-Partage, valant attestation après décès, suivant acte reçu par Maître FRITZINGER, Notaire, le 23/12/2011, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 10/02/2012, volume 2012P, numéro 622.

D'un commun accord, les parties se dispensent ici réciproquement d'établir plus avant l'origine de propriété s'obligeant pourtant à le faire si besoin est, à première réquisition, et donnent à cet effet tous pouvoirs à Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques pour faire établir et signer seul en leur nom, l'acte qui relaterait cette origine antérieure de propriété.

1.2 Déclarations

1.2.1 - **Le VENDEUR** déclare qu'il résulte des titres de propriété que l'**IMMEUBLE** est grevé d'une servitude de passage des canalisations d'eaux usées au profit de la Ville d'ERNEE aux termes d'un acte authentique en date du 22/03/2000, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 02/05/2000, volume 2000P, numéro 1564.

1.2.2 - **Le VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** est libre de toute hypothèque et de tout privilège ;

1.2.3 - **Le VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** vendu était exclusivement affecté à l'usage agricole.

1.2.4 – **Le VENDEUR-EXPLOITANT** déclare :

- Avoir consenti, par convention de délaissement à la résiliation partielle du bail rural dont il bénéficie s'agissant de la parcelle objet des présentes, sous réserve du versement par l'ÉTAT, acquéreur, d'une indemnité d'éviction fixée à la somme de DIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (10 860,00 EUR).

L'**ACQUÉREUR** s'oblige, après accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, à payer l'indemnité d'éviction susvisée par virement au compte bancaire tenu dans les écritures du Crédit Mutuel, sous le compte numéro 00058007140 Clé Rib 40.

D'un commun accord entre l'**ACQUÉREUR** et le **VENDEUR-EXPLOITANT** la libération de l'**IMMEUBLE** vendu interviendra à la signature du présent acte.

1.3 Droit de préemption de la S.A.F.E.R.

Néant

1.4 Urbanisme

Un document relatant les informations liées à la parcelle objet des présentes est annexé aux présentes et a été délivrée le 18/01/2024 par la Mairie de ERNEE.

Annexe 3 : Fiche de la parcelle BM 48

1.5 Dossier de diagnostics techniques

1.5.1 – Situation de l'IMMEUBLE au regard de la réglementation relative aux termites et autres insectes xylophages

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral termites dans le département de la Mayenne. Aucun secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites n'ayant été ainsi délimité sur la commune de ERNEE, s'agissant au surplus d'un terrain non bâti, aucun état parasitaire ne sera délivré.

L'ACQUÉREUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état et tous vices cachés.

1.5.2 – Autres diagnostics

Aucune construction n'étant érigée sur l'IMMEUBLE, aucun diagnostic ne sera établi eu égard à la réglementation relative à l'amiante, au plomb, à la performance énergétique des bâtiments, à l'état d'installations intérieures de gaz et d'électricité.

Pareillement, l'IMMEUBLE n'étant pas bâti, aucune information sur la présence d'un risque de mérule ne sera produite, aucun arrêté préfectoral relatif à ce champignon lignivore n'ayant au surplus été présentement pris dans le département de la Mayenne.

1.6 Risques naturels et technologiques majeurs

Par arrêté n°2011075-0002 du 12 avril 2011 le Préfet du Département de la Mayenne a déterminé la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers quant à l'existence de risques naturels ou technologiques, obligation instituée par l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Par arrêté n°2011075-0003 du 20 avril 2011 le Préfet du Département de la Mayenne a en outre précisé les éléments nécessaires à l'élaboration de l'État des Risques Naturels Miniers et Technologiques (E.R.N.M.T.) auquel se sont substitués depuis l'État des Servitudes « Risques » et d'Information sur les Sols (E.S.R.I.S.) puis l'État des Risques et Pollutions (E.R.P.).

La commune de ERNEE figure sur la liste des communes annexée au premier susdit arrêté pour lesquelles s'applique conséquemment l'obligation d'annexer un État des Risques et Pollution à tout contrat de vente ou de location, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

Annexe 4 : Fiche communale d'information risques et pollutions et état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'IMMEUBLE n'a pas fait l'objet de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-5 IV du code de l'environnement au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, reconnue par un arrêté de catastrophe technologique ou naturelle.

1.7 Protection de l'environnement

La Préfète informe les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

En outre, la Préfète soussignée rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le VENDEUR déclare à ce titre :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'**IMMEUBLE** objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychlorotéphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'**IMMEUBLE** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

TITRE II : LES CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes auxquelles les parties déclarent se référer expressément dans la mesure où, précédemment, il n'a été fait mention d'aucune clause ou indication contraire.

2.1 Personnes

Le VENDEUR, déclare :

- que l'état civil est tel qu'il est indiqué en tête des présentes ;
- qu'il n'est survenu aucun changement dans les nom et prénoms depuis la naissance et qu'il n'a été apporté, depuis le mariage, aucune modification au régime matrimonial ;

- qu'ils n'ont jamais été en état de banqueroute, de faillite personnelle, de redressement ou de liquidation judiciaire, qu'il n'a pas conclu de concordat ou de règlement amiable ;
- qu'ils ne sont placés sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil.

2.2 Biens

2.2.1. - **L'ÉTAT** est subrogé dans les droits et actions de nature personnelle acquis par le vendeur en application de l'article 1615 du code civil, lorsqu'en vertu d'une obligation non contractuelle le vendeur a des droits ou a intenté une action contre un tiers.

2.2.2 - **L'ÉTAT** est censé bien connaître **l'IMMEUBLE** qu'il prendra dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes ses appartenances et dépendances, toutes facultés quelconques pouvant y être attachées sans aucune exception ni réserve.

L'ÉTAT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque cause que ce soit, et notamment, en raison de communautés, état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation et la contenance indiquée, la différence entre cette dernière et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de **l'ÉTAT** acquéreur, sans recours de part et d'autre.

La vente est faite sans garantie de mesure et consistance et il ne pourra être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix, sauf dans le cas où la différence en plus ou en moins excéderait un vingtième.

Cependant, lorsqu'il y a eu erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la consistance annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Lorsque la double erreur existe au préjudice de **l'ACQUÉREUR**, il n'est admis à demander la résiliation que dans les deux mois de la date de la vente ; passé ce délai ses déclarations ne seront plus reçues et la vente emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la vente un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être vendu.

Les résiliations et annulations de la vente ne donnent ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts soit envers l'État, soit envers **l'ACQUÉREUR** excepté lorsqu'il y aura eu dégradation ou amélioration.

2.2.3 - A titre de garantie hypothécaire, le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de **l'ACQUÉREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 5 février 2024 et certifié à la date du 31 janvier 2024 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

2.2.4 - **L'ÉTAT** jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever **l'IMMEUBLE** mis en vente, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler le **VENDEUR** en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit à **l'ACQUÉREUR**, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance **l'IMMEUBLE** n'est grevé, du chef des précédents propriétaires, d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des lois ou règlements d'urbanisme ou des titres de propriété antérieurs dont il a donné connaissance à **l'ÉTAT** et qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur **l'IMMEUBLE**.

En ce qui concerne les mitoyennetés pouvant exister, **le VENDEUR** fera son affaire personnelle de toutes les contestations dont la cause serait antérieure aux présentes et qui pourraient survenir à ce sujet.

2.2.5 – LE VENDEUR reste redevable l'intégralité de l'impôt foncier afférent à la présente année sans qu'il soit procédé ultérieurement à la répartition de son montant au prorata temporis entre **le VENDEUR** et **l'ÉTAT** et conséquemment au remboursement d'une quelconque somme par **l'ACQUÉREUR**.

2.2.6 - Le VENDEUR s'oblige aux garanties de fait et de droit les plus étendues.

2.2.7 - Le VENDEUR déclare que **l'IMMEUBLE** est vendu franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres priviléges et qu'il n'a pas fait l'objet d'une constitution de bien de famille.

2.2.8 - L'ÉTAT étant son propre assureur, **le VENDEUR** fera son affaire personnelle de la résiliation de toutes les polices d'assurances pouvant concerner **l'IMMEUBLE**.

L'ÉTAT précise qu'il ne continuera aucune de ces polices, et ne sera en conséquence redevable d'aucune somme, au titre desdites assurances pour quelque période ou quelque motif que ce soit.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

2.3 – Dispositions diverses

2.3.1 - Paiement du prix

Le VENDEUR déclare, renoncer au privilège du vendeur ainsi qu'à l'exercice de l'action résolutoire. En conséquence, il s'interdit d'en requérir la publication au fichier immobilier pour quelque cause que ce soit.

Le Service ordonnateur se libérera du montant du prix sur les crédits dont il dispose. En cas de saisie-arrêt ou d'opposition formée par des tiers à la délivrance des deniers, ledit prix sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Si, lors de l'accomplissement de la formalité de publicité au service de la publicité foncière, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108 et 2109 du Code Civil pour l'inscription des priviléges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant **l'IMMEUBLE** vendu du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, **le VENDEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Si le certificat sur publication au fichier immobilier révèle des inscriptions ou mentions hypothécaires grevant la propriété vendue, **le VENDEUR** pourra demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article R. 1212-6 du Code général de la propriété des personnes publiques relatives au versement d'acomptes.

À défaut par **le VENDEUR** de rapporter dans le susdit délai les mainlevées des hypothèques dont l'inscription viendrait à être révélée dans les conditions susvisées ainsi que les certificats de radiation correspondants, il sera procédé aux formalités de purge à la diligence de **l'ÉTAT** et aux frais du **VENDEUR**.

Toutefois l'**ÉTAT** se réserve le droit de consigner le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations sans offres réelles préalables, à moins que le **VENDEUR** ne préfère toucher le prix au moyen d'une quittance notariée comportant mainlevée des hypothèques ou priviléges et dont les frais seraient à sa charge.

La consignation pourra également être faite en cas de trouble, empêchement ou pour tous motifs légitimes.

2.3.2 - Remise de titres

Il n'est pas remis de titres de propriété à l'**ÉTAT** qui pourra, toutefois, s'en faire délivrer des expéditions ou extraits de qui il appartiendra et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

2.3.3 - Dépôt de la minute

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Préfecture.

2.3.4 - Frais et droits

Les frais des présentes resteront à la charge de l'**ÉTAT**. En revanche le **VENDEUR** supportera tous droits et taxes susceptibles, le cas échéant, de découler des obligations fiscales et notamment du régime d'imposition des plus-values immobilières dès lors qu'elles incombent légalement au **VENDEUR** et qu'elles doivent rester à sa charge personnelle.

2.3.5 - Publicité foncière

Pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, deux expéditions du présent acte seront déposées au bureau du Service de la Publicité Foncière de la situation de l'**IMMEUBLE**, par les soins de la Directrice Départementale des Finances Publiques de la Mayenne (avec le concours du Pôle de Gestion Domaniale de Nantes) dans les délais et selon les modalités prévues aux articles 33 et 34-1 nouveau du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Par ailleurs, agissant dans un intérêt commun, les parties donnent tous pouvoirs nécessaires à la Préfète du département de la Mayenne ou à tout agent de son service qu'elle désignerait, à l'effet de faire signer toutes déclarations, dresser (avec le concours du Pôle de Gestion Domaniale de Nantes) et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état-civil.

ANNEXES

Annexe 1 : Délégation de signature du 06/02/2023.....	2
Annexe 2 : Plan cadastral	3
Annexe 3 : Fiche de la parcelle BM 48	7
Annexe 4 : Fiche communale d'information risques et pollutions et état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires	8

Le numéro à droite renvoyant au numéro de page.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

(C)

DONT ACTE SUR TREIZE (13) PAGES
Fait et passé les jours, mois et an susdits.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

LE VENDEUR

L'ACQUÉREUR
L'ÉTAT

Réf : CDR/18080/00009bis

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREMIÈRE PARTIE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

POUR LE VENDEUR, le

POUR LES AUTRES PARTIES,

En l'Hôtel de la Préfecture à LAVAL,

La Préfète du département de la Mayenne, a reçu le présent acte authentique en la forme administrative emportant VENTE entre les parties ci-après désignées :

VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Vendeur

Monsieur

Ci-après dénommé, **LE VENDEUR**,

Acquéreur

L'ÉTAT, Ministère de la Transition écologique, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays-de-la-Loire, représentant l'Etat-Routes, maître d'ouvrage routier, 5 Rue Françoise Giroud – C.S. 16326 – 44263 NANTES CEDEX 2.

L'État est représenté à l'acte par Madame Dominique MAURES MO, Directrice Départementale des Finances publiques de la Mayenne, dont les bureaux sont à LAVAL (53014 Cédex) 24 Allée de Cambrai – B.P. 31439,

Agissant en exécution du code général de la propriété des personnes publiques et en vertu de la délégation de signature donnée par Madame la Préfète du département de la Mayenne, aux termes de l'arrêté 53-2023-02-06-00015 du 6 février 2023 publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Mayenne le 6 février 2023 et dont un extrait est annexé au présent acte.

Annexe 1 : Délégation de signature du 06/02/2023

Conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière modifié par l'article 2 du Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour application de l'ordonnance n°2010-638 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaptation de la publicité foncière, il est mentionné que l'ÉTAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévue par le décret 73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

Ci-après dénommé **L'ACQUÉREUR** ou **L'ÉTAT**.

TERMINOLOGIE

- Le **VENDEUR** désigne le ou les propriétaires vendeurs, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales et qu'ils soient ou non représentés par des mandataires ; si la vente est le fait de plusieurs vendeurs, ceux-ci agissent conjointement et solidairement entre eux.

- **L'ACQUÉREUR** désigne l'État, représenté aux présentes.

- **L'IMMEUBLE** ou **LE BIEN** s'applique à l'ensemble des biens cédés, sans distinction de leur nombre ou de leur nature, tels que ceux-ci existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

EXPOSE PRÉALABLE

Aux termes d'une promesse unilatérale de vente entre les parties en date du 12 mai 2023, le vendeur a consenti la vente à **L'ACQUÉREUR** des parcelles cadastrées section BM numéro 288, 289, 290 et 291, issues de la division de la parcelle mère section BM numéro 48.

Un arrêté en date du 30 juillet 2021, pris par le Préfet de la Mayenne, a déclaré d'utilité publique le projet de déviation sud de la RN12, ainsi que les acquisitions et travaux nécessaires à sa réalisation sur la Commune de Ernée, ouvrant un délai de cinq ans, à compter de la date dudit arrêté, pour réaliser l'expropriation des terrains nécessaires à l'exécution des travaux. La parcelle cadastrée section BM numéro 288 est comprise dans l'emprise de cette déclaration d'utilité publique et fait l'objet d'un acte de vente à part.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Le VENDEUR déclare :

- Que son état civil et ses qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- Qu'il n'est survenu aucun changement dans les nom et prénoms depuis la naissance et qu'il n'a apporté, depuis le mariage, aucune modification au régime matrimonial,
- Qu'il n'a jamais été en état de banqueroute, de faillite personnelle, de liquidation des biens ou de règlement judiciaire, qu'il n'a pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué ;
- Qu'il n'est placé sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil.

L'ACQUÉREUR déclare quant à lui avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR, en sa demeure dont l'adresse est sus-indiquée ;
- L'ACQUÉREUR, en ses bureaux, à la Direction Départementale des Finances Publiques de la Mayenne ;
Et en tant que de besoin en l'Hôtel de Préfecture de la Mayenne dont le siège est à LAVAL (53000), 46 Rue Mazagran.

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Le présent acte procède d'une promesse unilatérale de vente en date du 12 mai 2023 ce que reconnaissent les parties.

OBJET DU CONTRAT

L'acquisition, objet des présentes, s'inscrit dans le cadre de la réalisation de l'aménagement routier de la RN12 – Déviation Sud ERNEE.

VENTE

Le VENDEUR, en s'obligant à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, VEND à l'ACQUÉREUR, qui accepte l'entièvre propriété de l'IMMEUBLE suivant :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sur le territoire de la commune de ERNEE (Mayenne - 53500)

Des parcelles à usage de pré, figurant au cadastre, rénové en 2023, sous les références suivantes :

Référence(s) cadastrale(s)			Surf m ²
Sect	N°	Nat	
BM	289	PRE	11
BM	290	PRE	114
BM	291	PRE	308
Total en m ² :			433

Étant ici précisé que lesdites parcelles proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BM numéro 48.

Tel et ainsi que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Annexe 2 : Plan cadastral

NATURE ET QUOTITÉ

Nature et quotité des droits vendus :

LE BIEN objet des présentes appartient au **VENDEUR**, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis :

LE BIEN objet des présentes est acquis par **L'ÉTAT** à concurrence de la totalité en pleine propriété.

SITUATION D'OCCUPATION

L'IMMEUBLE objet des présentes est exploité par Monsieur **VENDEUR** aux présentes.

Lequel reconnaît avoir donné son accord quant au versement de la somme de à son profit par l'**ACQUÉREUR** à titre d'indemnité d'éviction.

EFFET RELATIF

Liquidation-Partage, valant attestation après décès, suivant acte reçu par Maître FRITZINGER, Notaire, le 23/12/2011, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 10/02/2012, volume 2012P, numéro 622.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles ci-après relatées en deuxième partie.

PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE

L'ACQUÉREUR sera propriétaire de **L'IMMEUBLE** cédé à la date et par le seul fait du présent acte.

Il en aura la jouissance au jour du paiement du prix, selon les modalités prévues au paragraphe **PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT**, d'un commun accord entre les parties.

Étant ici précisé qu'une prise de possession anticipée et effective pourra avoir lieu, préalablement audit paiement, ce qui est accepté par les PARTIES à l'acte.

PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

Conséquemment, l'intégralité du prix de vente sera versée par virement au compte bancaire de Monsieur _____ en les écritures du savoir :

Le règlement du prix de vente interviendra après accomplissement des formalités de la publicité foncière et à la condition que le certificat sur publication au fichier immobilier qui sera délivré par le Comptable du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Laval 1 ne relève l'existence d'aucune mention ou inscription hypothécaire auquel cas la somme due sera versée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

INTÉRÊTS POUR PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE

En cas de prise de possession anticipée réelle et effective, il sera versé par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR** des intérêts pour prise de possession anticipée, qui seront calculés au taux légal sur le montant du prix de vente pour la période comprise entre la prise de possession et, soit le dernier jour du troisième mois qui suit la date de signature de l'acte administratif, soit à la date du paiement si elle est antérieure au terme précédemment énoncé.

INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

Pour le cas où, dans le délai de trois mois à compter de la signature des présentes, le montant du prix de vente ou de l'indemnité pour prise de possession anticipé n'auront pas été intégralement payés ou consignés, le **VENDEUR** percevra des intérêts calculés au taux légal sur ces sommes, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées, sur demande du **VENDEUR**.

Ces intérêts seront liquidés en prenant pour point de départ le premier jour suivant le troisième mois de la date du présent acte, leur terme étant le jour du paiement ou la consignation des indemnités.

Il ne peut y avoir cumul des intérêts dus au titre de la prise de possession anticipée et ceux exigibles en cas de retard dans le paiement des indemnités.

DÉCLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent acte sera publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de LAVAL 1.

PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** déclare dépendre du centre des finances publiques de :

SIP de MAYENNE
Centre des Finances Publiques
75 rue des Alouettes
CS 10500
53105 Mayenne

Aux termes de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts, le bien vendu n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value car son prix est inférieur à 15 000 €.
En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La présente cession, soumise à la formalité unique, est exonérée des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1040-I du Code Général des Impôts.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Conformément à l'art 879 du Code Général des Impôts les formalités requises au profit de l'État sont exonérées de contribution de sécurité immobilière.

FIN DE LA PARTIE NORMALISÉE SUR SIX (6) PAGES

DEUXIÈME PARTIE

TITRE I : LES BIENS

1.1 Origines de propriété développées et antérieures

Le **VENDEUR** est propriétaire aux termes des faits et actes suivants : Liquidation-Partage, valant attestation après décès, suivant acte reçu par Maître FRITZINGER, Notaire, le 23/12/2011, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 10/02/2012, volume 2012P, numéro 622.

D'un commun accord, les parties se dispensent ici réciproquement d'établir plus avant l'origine de propriété s'obligeant pourtant à le faire si besoin est, à première réquisition, et donnent à cet effet tous pouvoirs à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques pour faire établir et signer seul en leur nom, l'acte qui relaterait cette origine antérieure de propriété.

1.2 Déclarations

1.2.1 - Le **VENDEUR** déclare qu'il résulte des titres de propriété que l'**IMMEUBLE** est grevé d'une servitude de passage des canalisations d'eaux usées au profit de la Ville d'ERNEE aux termes d'un acte authentique en date du 22/03/2000, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 02/05/2000, volume 2000P, numéro 1564.

1.2.2 - Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** est libre de toute hypothèque et de tout privilège ;

1.2.3 - Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** vendu était exclusivement affecté à l'usage agricole.

1.2.4 – **Le VENDEUR-EXPLOITANT déclare :**

- Avoir consenti, par convention de délaisséissement à la résiliation partielle du bail rural dont il bénéficie s'agissant de la parcelle mère objet des présentes, sous réserve du

L'**ACQUÉREUR** s'oblige, après accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, à payer l'indemnité d'éviction susvisée par virement au compte bancaire tenu dans les écritures d'

D'un commun accord entre l'**ACQUÉREUR** et le **VENDEUR-EXPLOITANT** la libération de l'**IMMEUBLE** vendu interviendra à la signature du présent acte.

1.3 Droit de préemption de la S.A.F.E.R.

Le bien est situé dans la zone de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural dénommée « SAFER » Pays de la Loire.

Les conditions de la présente vente ont été notifiées préalablement à la SAFER par courrier L.R.A.R. dont il a été accusé réception le 21 novembre 2023.

Annexe 3 : Notification SAFER

Compte tenu du défaut de réponse dans le délai de deux mois, la SAFER a décidé de ne pas exercer le droit de préemption dont elle dispose en vertu des articles L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

1.4 Urbanisme

Un document relatant les informations liées à la parcelle mère est annexé aux présentes et a été délivrée le 18 janvier 2024 par la Mairie de ERNEE.

Annexe 4 : Fiche de la parcelle BM 48

1.5 Dossier de diagnostics techniques

1.5.1 – Situation de l'IMMEUBLE** au regard de la réglementation relative aux termites et autres insectes xylophages**

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral termites dans le département de la Mayenne. Aucun secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites n'ayant été ainsi délimité sur la commune de ERNEE, s'agissant au surplus d'un terrain non bâti, aucun état parasitaire ne sera délivré.

L'ACQUÉREUR prendra l'**IMMEUBLE** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état et tous vices cachés.

1.5.2 – Autres diagnostics

Aucune construction n'étant érigée sur l'**IMMEUBLE**, aucun diagnostic ne sera établi eu égard à la réglementation relative à l'amiante, au plomb, à la performance énergétique des bâtiments, à l'état d'installations intérieures de gaz et d'électricité.

Pareillement, l'**IMMEUBLE** n'étant pas bâti, aucune information sur la présence d'un risque de mérue ne sera produite, aucun arrêté préfectoral relatif à ce champignon lignivore n'ayant au surplus été présentement pris dans le département de la Mayenne.

1.6 Risques naturels et technologiques majeurs

Par arrêté n°2011075-0002 du 12 avril 2011 le Préfet du Département de la Mayenne a déterminé la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers quant à l'existence de risques naturels ou technologiques, obligation instituée par l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Par arrêté n°2011075-0003 du 20 avril 2011 le Préfet du Département de la Mayenne a en outre précisé les éléments nécessaires à l'élaboration de l'État des Risques Naturels Miniers et Technologiques (E.R.N.M.T.) auquel se sont substitués depuis l'État des Servitudes « Risques » et d'Information sur les Sols (E.S.R.I.S.) puis l'État des Risques et Pollutions (E.R.P.).

La commune de ERNEE figure sur la liste des communes annexée au premier susdit arrêté pour lesquelles s'applique conséquemment l'obligation d'annexer un État des Risques et Pollution à tout contrat de vente ou de location, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

Annexe 5: Fiche communale d'information risques et pollutions et état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'**IMMEUBLE** n'a pas fait l'objet de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-5 IV du code de l'environnement au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, reconnue par un arrêté de catastrophe technologique ou nature

1.7 Protection de l'environnement

La Préfète informe les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

En outre, la Préfète soussignée rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le VENDEUR déclare à ce titre :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans **l'IMMEUBLE** objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de **l'IMMEUBLE** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

TITRE II : LES CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes auxquelles les parties déclarent se référer expressément dans la mesure où, précédemment, il n'a été fait mention d'aucune clause ou indication contraire.

2.1 Personnes

Le VENDEUR, déclare :

- que l'état civil est tel qu'il est indiqué en tête des présentes ;
- qu'il n'est survenu aucun changement dans les nom et prénoms depuis la naissance et qu'il n'a été apporté, depuis le mariage, aucune modification au régime matrimonial ;
- qu'ils n'ont jamais été en état de banqueroute, de faillite personnelle, de redressement ou de liquidation judiciaire, qu'il n'a pas conclu de concordat ou de règlement amiable ;
- qu'ils ne sont placés sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil.

2.2 Biens

2.2.1. - **L'ÉTAT** est subrogé dans les droits et actions de nature personnelle acquis par le vendeur en application de l'article 1615 du code civil, lorsqu'en vertu d'une obligation non contractuelle le vendeur a des droits ou a intenté une action contre un tiers.

2.2.2 - **L'ÉTAT** est censé bien connaître **l'IMMEUBLE** qu'il prendra dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes ses appartenances et dépendances, toutes facultés quelconques pouvant y être attachées sans aucune exception ni réserve.

L'ÉTAT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque cause que ce soit, et notamment, en raison de communautés, état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation et la contenance indiquée, la différence entre cette dernière et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de **l'ÉTAT** acquéreur, sans recours de part et d'autre.

La vente est faite sans garantie de mesure et consistance et il ne pourra être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix, sauf dans le cas où la différence en plus ou en moins excéderait un vingtième.

Cependant, lorsqu'il y a eu erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la consistance annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Lorsque la double erreur existe au préjudice de **l'ACQUÉREUR**, il n'est admis à demander la résiliation que dans les deux mois de la date de la vente ; passé ce délai ses déclarations ne seront plus reçues et la vente emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la vente un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être vendu.

Les résiliations et annulations de la vente ne donnent ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts soit envers l'État, soit envers **l'ACQUÉREUR** excepté lorsqu'il y aura eu dégradation ou amélioration.

2.2.3 - A titre de garantie hypothécaire, le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions et justifier auprès de **l'ACQUÉREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 5 février 2024 et certifié à la date du 31 janvier 2024 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

2.2.4 - **L'ÉTAT** jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever **l'IMMEUBLE** mis en vente, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre **le VENDEUR**, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler **le VENDEUR** en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit à **l'ACQUÉREUR**, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance **l'IMMEUBLE** n'est grevé, du chef des précédents propriétaires, d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des lois ou règlements d'urbanisme ou des titres de propriété antérieurs dont il a donné connaissance à **l'ÉTAT** et qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur **l'IMMEUBLE**.

En ce qui concerne les mitoyennetés pouvant exister, **le VENDEUR** fera son affaire personnelle de toutes les contestations dont la cause serait antérieure aux présentes et qui pourraient survenir à ce sujet.

2.2.5 – **LE VENDEUR** reste redevable l'intégralité de l'impôt foncier afférent à la présente année sans qu'il soit procédé ultérieurement à la répartition de son montant au prorata temporis entre **le VENDEUR** et **l'ÉTAT** et conséquemment au remboursement d'une quelconque somme par **l'ACQUÉREUR**.

2.2.6 - **Le VENDEUR** s'oblige aux garanties de fait et de droit les plus étendues.

2.2.7 - **Le VENDEUR** déclare que **l'IMMEUBLE** est vendu franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres priviléges et qu'il n'a pas fait l'objet d'une constitution de bien de famille.

2.2.8 - **L'ÉTAT** étant son propre assureur, **le VENDEUR** fera son affaire personnelle de la résiliation de toutes les polices d'assurances pouvant concerter **l'IMMEUBLE**.

L'ÉTAT précise qu'il ne continuera aucune de ces polices, et ne sera en conséquence redevable d'aucune somme, au titre desdites assurances pour quelque période ou quelque motif que ce soit.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

2.3 – Dispositions diverses

2.3.1 - Paiement du prix

Le VENDEUR déclare, renoncer au privilège du vendeur ainsi qu'à l'exercice de l'action résolutoire. En conséquence, il s'interdit d'en requérir la publication au fichier immobilier pour quelque cause que ce soit.

Le Service ordonnateur se libérera du montant du prix sur les crédits dont il dispose. En cas de saisie-arrêt ou d'opposition formée par des tiers à la délivrance des deniers, ledit prix sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Si, lors de l'accomplissement de la formalité de publicité au service de la publicité foncière, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108 et 2109 du Code Civil pour l'inscription des priviléges immobiliers spéciaux, il existe ou survi-

inscriptions grevant **l'IMMEUBLE** vendu du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, **le VENDEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Si le certificat sur publication au fichier immobilier révèle des inscriptions ou mentions hypothécaires grevant la propriété vendue, **le VENDEUR** pourra demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article R.1212-6 du Code général de la propriété des personnes publiques relatives au versement d'acomptes.

À défaut par **le VENDEUR** de rapporter dans le susdit délai les mainlevées des hypothèques dont l'inscription viendrait à être révélée dans les conditions susvisées ainsi que les certificats de radiation correspondants, il sera procédé aux formalités de purge à la diligence de **l'ÉTAT** et aux frais du **VENDEUR**.

Toutefois **l'ÉTAT** se réserve le droit de consigner le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations sans offres réelles préalables, à moins que **le VENDEUR** ne préfère toucher le prix au moyen d'une quittance notariée comportant mainlevée des hypothèques ou priviléges et dont les frais seraient à sa charge.

La consignation pourra également être faite en cas de trouble, empêchement ou pour tous motifs légitimes.

2.3.2 - Remise de titres

Il n'est pas remis de titres de propriété à **l'ÉTAT** qui pourra, toutefois, s'en faire délivrer des expéditions ou extraits de qui il appartiendra et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

2.3.3 - Dépôt de la minute

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Préfecture.

2.3.4 - Frais et droits

Les frais des présentes resteront à la charge de **l'ÉTAT**. En revanche **le VENDEUR** supportera tous droits et taxes susceptibles, le cas échéant, de découler des obligations fiscales et notamment du régime d'imposition des plus-values immobilières dès lors qu'elles incombent légalement au **VENDEUR** et qu'elles doivent rester à sa charge personnelle.

2.3.5 - Publicité foncière

Pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, deux expéditions du présent acte seront déposées au bureau du Service de la Publicité Foncière de la situation de **l'IMMEUBLE**, par les soins de la Directrice Départementale des Finances Publiques de la Mayenne (avec le concours du Pôle de Gestion Domaniale de Nantes) dans les délais et selon les modalités prévues aux articles 33 et 34-1 nouveau du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Par ailleurs, agissant dans un intérêt commun, les parties donnent tous pouvoirs nécessaires à la Préfète du département de la Mayenne ou à tout agent de son service qu'elle désignerait, à l'effet de faire signer toutes déclarations, dresser (avec le concours du Pôle de Gestion Domaniale de Nantes) et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état-civil.

ANNEXES

Annexe 1 : Délégation de signature du 06/02/2023.....	2
Annexe 2 : Plan cadastral	4
Annexe 3 : Notification SAFER	7
Annexe 4 : Fiche de la parcelle BM 48	8
Annexe 5: Fiche communale d'information risques et pollutions et état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires	

Le numéro à droite renvoyant au numéro de page.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE SUR TREIZE (13) PAGES

Fait et passé les jours, mois et an susdits.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

' E VENDEUR

**L'ACQUÉREUR
L'ÉTAT**

Représenté par Mme Dominique
MAURES MO
Directrice Départementale des
Finances Publiques de la Mayenne

AUTORITÉ ADMINISTRATIVE RECEVANT L'ACTE AUTHENTIQUE
Madame Marie-Aimée GASPARI Préfète du département de la Mayenne

PROMESSE DE VENTE

OPÉRATION : RN 12 -Déviation sud de la commune d'ERNEE - Mesures de compensation environnementale à ERNEE (53)

Propriétaire :

Dits le « PROMETTANT » s'engagent à vendre à l'ÉTAT, BÉNÉFICIAIRE, (État- Routes) représenté par la DREAL DES PAYS DE LOIRE, en vue de la réalisation de mesures de compensation environnementale dans le cadre de l'aménagement routier de la déviation sud d'Ernée la RN 12, l'immeuble dont la désignation suit moyennant le prix et sous les conditions précisées ci-dessous et sous réserve de la justification des droits de propriété :

PRÉAMBULE

La présente promesse unilatérale de vente est conclue pour permettre à l'acquéreur la réalisation de mesure de compensation environnementale. La mesure de compensation environnementale consiste à mettre en place une prairie humide après exploitation de la peupleraie et traitement des souches. Une bande boisée et un peu plus de 250 ml de haies seront également plantés (cf. carte de localisation des mesures en annexe).

Il est ici rappelé que le bien objet de la vente supporte le lit d'un cours d'eau dont le tracé a évolué au cours du temps de manière à ce que le lit actuel ne corresponde plus au découpage cadastral reporté sur les plans. La présente cession tient donc compte de cette réalité afin de garantir, aux termes des accords, le maintien de la surface en nature de jardin en toute propriété du vendeur.

I - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Commune : ERNEE (53)

Vente d'une emprise totale de 10 750 m² : anciennement parcelle cadastrale BM 53

Le cadastre ayant entériné le DMPC (Document modificatif du parcellaire cadastral) nous reprenons ci-dessous les nouvelles parcelles cadastrales constitutives de la vente et issues de la BM 53.

Paraphes :

Référence cadastrale				Superficie totale (m ²)	Superficie totale à acquérir(m ²)
Section	N°	Lieudit	Nature		
BM	281	Vaurogue	Terre	1 706	1 706
	282	Vaurogue	Terre	11	11
	284	Vaurogue	Terre	502	502
Total emprise sous déclaration d'utilité publique (DUP)				2 219 m²	2 219 m²

BM	285	Vaurogue	Terre	5 443	5 443
	283	Vaurogue	Terre	3 088	3 088
Total emprise hors DUP				8 531 m²	8 531 m²
Total					10 750 m²

Soit une emprise totale de 10 750 m² dont 2 219 m² sous DUP (BM 281, 282 et 284) et un surplus de 8 531 m² hors DUP (BM 283 et 285).

Ci-après désignés par « les biens » ou « Immeuble » et tels qu'ils figurent sur le cadastre désormais (cf. extrait du plan cadastral) annexé aux présentes.

II - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ (référence au dernier titre publié)

Le PROMETTANT et l'ÉTAT conviennent que l'origine de propriété de l'immeuble sera détaillée dans les deux actes administratifs de vente (sous DUP et hors DUP pour le surplus), en cas de levée d'option conformément aux termes et conditions de la présente promesse.

III – OCCUPATION – LOCATION

L'Immeuble est réputé libre de toute occupation ou sujexion et vendu comme tel. Le PROMETTANT s'interdit toute sujexion ou prise à bail susceptible de venir modifier cet état.

IV - CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente, si la réalisation en est demandée, sera réalisée sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, conformément aux clauses des cessions sous DUP et à l'amiables, moyennant le prix de :

Ce prix sera payable par virement bancaire sur les comptes ouverts suivants selon les modalités précisées ci-après conformément aux quoties parts indiquées dans l'acte de propriété :

Le règlement du prix de vente interviendra après accomplissement des formalités de la publicité foncière pour chaque acte et à la condition que le certificat sur publication au fichier immobilier qui sera délivré par le chef du service de publicité foncière ne révèle l'existence d'aucune mention ou inscription hypothécaire auquel cas la somme due sera versée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

IV - CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Droits de préemption et de préférence :**

S'agissant de l'acquisition foncière hors DUP : BM 283 et 285, la vente, si elle se réalise, ne sera possible qu'à la condition suspensive de purge des différents droits existants au profit de tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques ou morales titulaire d'un droit de préemption.

Si le bénéficiaire de tels droits venait à exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, le PROMETTANT et le BÉNÉFICIAIRE reconnaissaient que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :**

Il convient de préciser qu'un acte administratif de vente concernera l'emprise sous DUP d'une superficie de 2 219 m² (BM 281, 282 et 284) et un autre hors DUP pour le surplus (BM 283 et 285) d'une superficie de 8 531 m².

L'ÉTAT, le BÉNÉFICIAIRE, accepte la parcelle arbustive en l'état pour la mise en place d'une mesure environnementale : peupleraie avec présence d'arbres coupés mais non dessouchés.

- Conditions de délimitation et de rétrocession de surface :**

Du fait de la modification du lit du cours d'eau non reportée au cadastre, l'Immeuble vendu est susceptible de contenir une partie du jardin d'agrément du PROMETTANT. Ce jardin est actuellement délimité par une clôture tel que précisé dans le géoréférencé en annexe (clôture apparaissant en jaune). S'agissant de la partie du jardin du PROMETTANT contenue dans la surface de l'Immeuble vendu par les Présentes, le BÉNÉFICIAIRE s'engage de manière irrévocable à rétrocéder cette surface au PROMETTANT dans un délai de six (6) mois après la mise en place des mesures de compensation écologique définies en préambule. La rétrocession prendra la forme d'une vente au même prix unitaire que défini aux Présentes. Pour limiter les frais, l'acte prendra la forme d'un acte administratif de vente. Cette condition particulière, sans laquelle la présente vente n'aurait pas pu être conclue, est réputée conjointement et expressément acceptée par les Parties qui s'y obligent sous peine de résolution de la présente vente.

V - VALIDITÉ DE LA PROMESSE DE VENTE

La promesse de vente est valable pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de sa date de signature.

Le PROMETTANT s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer l'immeuble ci-dessus désigné, de conférer aucune servitude sur cet immeuble.

Sa réalisation donnera lieu à l'établissement de deux actes administratifs, sous DUP et hors DUP, ou d'un acte notarié que les soussignés s'engagent à signer à première réquisition.

Paraphes :

L'acceptation de la promesse de vente ne lui fait pas perdre son caractère d'engagement unilatéral et ne constitue pas une levée d'option.

À cette fin, le rédacteur de l'acte à intervenir sera autorisé à procéder préalablement aux purges des différents droits de préemption attachés au terrain devant être cédé pour les emprises hors DUP, soit les parcelles BM 283 et 285.

VI -PRISE DE POSSESSION

L'ÉTAT pourra prendre possession des biens, libres de toute occupation, à compter du jour de la signature des présentes.

L'ÉTAT peut en cas de nécessité, prendre possession par anticipation des immeubles cédés à charge de verser au vendeur des intérêts calculés au taux légal sur le montant de la seule indemnité principale pour la période comprise entre la prise de possession et, soit le dernier jour du troisième mois qui suit la date de signature de l'acte administratif, soit à la date du paiement si elle est antérieure au terme précédemment énoncé.

VIII - PAIEMENT DES INDEMNITÉS

Si, dans le délai de trois mois à partir de la signature de l'acte administratif, le montant des indemnités n'a pas été intégralement payé ou consigné, le cédant percevra des intérêts calculés au taux légal sur ce montant, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées. Ces intérêts seront liquidés en prenant pour point de départ le premier jour suivant le troisième mois de la date de l'acte, leur terme étant le jour du paiement ou la consignation des indemnités.

Il ne peut y avoir cumul des intérêts dus au titre de la prise de possession anticipée et de ceux exigibles en cas de retard dans le paiement du prix.

IX - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 I et R.125-23 et suivants du code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le PROMETTANT depuis moins de six mois est demeuré annexé aux présentes, précisant que la commune sur laquelle est situé l'IMMEUBLE objet des présentes :

- N'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit ou approuvé ;
- N'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ;
- N'est pas concernée par un plan de prévention des risques miniers prescrit ou approuvé ;
- Est située dans une zone de sismicité 2, soit un risque faible ;
- Est située dans une zone à potentiel radon 3, soit un risque élevé ;
- N'est pas située en secteur d'information sur les sols.

Le PROMETTANT déclare également, qu'à sa connaissance, l'IMMEUBLE n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du code des assurances) et/ou technologiques (article L.128-2 du code des assurances).

Conformément aux dispositions de l'article L.514-20 du code de l'environnement, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE :

- N'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;N'a pas été concerné par un désordre, danger ou inconvenient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation ;

Paraphes :

- Ne contient dans son sous-sol aucune pollution ;
- Ne dispose pas d'installations pouvant causer des risques de pollution ou à usage de stockage de déchets.

X - ENREGISTREMENT

L'enregistrement de la présente promesse de vente, après son acceptation, ne donnera lieu à aucune perception de droits (article 1040-I et 1 045-I du code général des impôts).

ANNEXES :

- Copie du titre de propriété
- Extrait de plan cadastral
- carte de localisation des mesures compensatoires
- États des risques naturels et technologiques
- Pouvoir du mandant, le cas échéant
- plan topo + cadastre

etc....

Fait à ENNEC le 23/11/23, le , en 3 exemplaires originaux,

Signature du PROMETTANT précédée des mentions manuscrites « lu et approuvé » et « bon pour la somme de ... (indiquer la somme en toutes lettres) »

CONVENTION RELATIVE AUX ÉTUDES ET A LA CRÉATION, AU
MAINTIEN ET A L'ENTRETIEN DE MESURES COMPENSATOIRES
ÉCOLOGIQUES

CONVENTION PROPRIÉTAIRE

mo 24-12

ENTRE

M. , propriétaire, né
de
et
Mme

Demeurant ensemble à

Mariés le

Désignés ci-après « le propriétaire ».

D'une part,

ET

L'État, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, le Préfet de la Loire-Atlantique
ayant donné mandat de signature administrative à la Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement.

Désigné ci-après « L'État »,

D'autre part,
Ci-après désignées « partie » ou « parties ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE :

Par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2021, la réalisation de la déviation sud d'Ernée a
été déclarée d'utilité publique.

Le projet nécessite de compenser des impacts résiduels sur les habitats écologiques, après
processus d'évitement et de réduction, en prévoyant la création, le maintien et l'entretien de

mesures compensatoires écologiques pendant une durée définie par un arrêté préfectoral à venir.

Ces mesures seront définies en fonction des habitats dégradés et doivent privilégier :

- concernant les espèces protégées, le renforcement, l'extension voire la création de complexes bocagers fonctionnels, à partir de secteurs présentant déjà une densité de haies et de prairies intéressante (plantation de haies, créations de mares, restauration de prairies, ...);
- concernant les zones humides, la recréation et la restauration de zones humides pour recréer, restaurer ou améliorer les fonctionnalités majeures de cet écosystème, sur le plan hydrologique (soutien d'étiage, régulation des nutriments, rétention des toxiques, interception des matières en suspension) et écologique (qualité de la biodiversité).

Ce sont dans ces circonstances que le propriétaire et l'État se sont rapprochés afin de convenir des modalités de mises à disposition de certains biens appartenant à ce propriétaire, pour les besoins de l'étude, la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires environnementales.

Le propriétaire est en effet régulièrement propriétaire de parcelles identifiées comme pouvant satisfaire à cette obligation de compensation environnementale. Il indique que ces parcelles sont actuellement exploitées par

L'État lui a donc proposé de mettre en place un certain nombre de mesures détaillées ci-après, ce que le propriétaire a accepté aux conditions ci-après exposées, tout en sachant que l'exploitant des parcelles concernées a fait l'objet d'une démarche similaire reprenant les mêmes mesures.

L'État prévient ici qu'il est susceptible de déléguer ses droits de gestion des mesures compensatoires écologiques en place à un gestionnaire.

La présente convention est conclue préalablement à la régularisation du contrat prévu par les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les engagements de chacune des parties, les modalités et les conditions d'étude, de création, de gestion et de suivi des mesures compensatoires environnementales à venir, sur les parcelles dont le périmètre est défini à l'article 2 et ce aux fins de compensation des impacts de la déviation sud d'Ernée.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DU SITE

Le site concerné s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Numéro	Propriétaire	Contenance cadastrale totale (m ²)
MONTENAY	D	73		29400
MONTENAY	D	70		16025
MONTENAY	D	113		30440
MONTENAY	D	115		13290
MONTENAY	D	174		7915
MONTENAY	D	176		11230
MONTENAY	D	175		13345
MONTENAY	D	356		12432
MONTENAY	D	355		28598
MONTENAY	D	188		3470
MONTENAY	D	961		1 581

Soit une contenance totale de 13,7286 ha.

L'implantation des mesures compensatoires sur ces parcelles est précisée sur le plan joint en annexe 1. Le linéaire de haies planté sur ces parcelles est de 1139 ml, représentant une surface de 5695 m². Le linéaire de cours d'eau restauré est de 135 ml, représentant une surface de 1 620 m² (bandes enherbées incluses).

ci-après « **le site** » ou « **les parcelles du site** »

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le propriétaire déclare qu'il est seul et régulièrement propriétaire des parcelles du site et fournira à l'Etat une copie de ses titres de propriété.

Il s'engage à justifier de ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquiseitive trentenaire (annexe 3).

ARTICLE 4. DESCRIPTION ET NATURE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES ENVISAGÉES

Les mesures compensatoires environnementales envisagées sur le site, conformément au plan annexé (annexe 1), sont :

Habitat	Mesure	Objectif et mise en œuvre
Zone Humide	Restauration de fonctions ZH, augmentation de la taille de la ZH	remettre à ciel ouvert les sections busées au niveau des parcelles de chaque côté de la RD209. Le cours d'eau ayant un fonctionnement temporaire, au-delà de la continuité hydraulique, l'objectif est de restaurer des habitats humides.
Milieu Bocager	plantation de haie	- compléter le maillage bocager via la création de nouveau linéaire de haie - renforcer la valeur écologique de haies et talus existants via des mesures d'enrichissement et de regarni. - répondre au besoin de l'exploitant en bénéficiant des fonctionnalités apportées par les haies (ombrage, brise vent...) - améliorer les fonctionnalités des têtes de bassin-versant

Le propriétaire reconnaît avoir une connaissance suffisante des mesures compensatoires pour s'engager en connaissance de cause. Il le déclare après avoir reçu des réponses jugées par lui satisfaisantes à ses questions notamment quant aux contraintes sur le long terme des engagements qui seront les siens aux termes des présentes.

ARTICLE 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

a. Obligations de l'ÉTAT

L'Etat s'engage expressément à :

- respecter l'ensemble du programme des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges défini ci-avant ;
- prévenir le propriétaire de la mise en délégation du suivi des mesures de compensation écologique à un gestionnaire, subrogé dans ses droits à cet effet ;
- effectuer à ses frais un état des lieux lors de l'information ci-après explicitée et officialisant l'achèvement des travaux d'implantation des mesures compensatoires environnementales ;
- indemniser le propriétaire selon les conditions prévues aux présentes ;
- assurer à ses frais la gestion et le suivi sur le long terme des mesures compensatoires environnementales
- lorsqu'il en fait la demande, informer le propriétaire des résultats des expertises et des suivis naturalistes réalisés sur les parcelles contractualisées ;

- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire et sans préjudice des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique du propriétaire ;
- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom du propriétaire, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

b. Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage expressément à :

- autoriser l'Etat, ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins, à pénétrer sur le site et y demeurer le temps nécessaire pour réaliser ou faire réaliser :
 - les mesures compensatoires environnementales sur les parcelles objets des présentes, conformément aux dimensions et caractéristiques et aux emplacements indiqués en annexe 1 ; à ce titre, le propriétaire confie, en tant que de besoin, au maître d'ouvrage, le pilotage et le financement de la réalisation des mesures compensatoires environnementales et renonce au bénéfice de la remise en état au titre de l'article 555 du Code civil afin que les mesures compensatoires puissent se maintenir en place.
 - toutes études, analyses pouvant comprendre la prise d'échantillons, expertises techniques ou scientifiques ainsi que tout opération de contrôle relatif à la création, à la gestion et au suivi des mesures compensatoires environnementales.
 - tous les travaux rendus ultérieurement nécessaires dans le cadre de la gestion des mesures compensatoires environnementales initialement réalisées.
- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte à la création, au maintien et à l'entretien des mesures compensatoires environnementales le temps de la convention,
- à ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers pouvant porter atteinte aux mesures compensatoires environnementales, notamment toute convention, bail, servitude, etc.
- en cas de cession ou transfert de propriété de tout ou partie des parcelles du site avant la conclusion de l'ORE, d'une part, à rappeler et imposer à tout acquéreur dans l'acte translatif de propriété l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, d'autre part, à rappeler et à imposer à tout acquéreur l'obligation qui lui est également faite de rappeler et d'imposer à tout nouvel acquéreur l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et enfin, à en informer l'Etat, dans au préalable à la régularisation dudit acte, par lettre simple. Cette obligation du maintien prendra la forme d'une obligation de respect des termes des présentes par le nouveau titulaire des droits de propriété.

- en cas de conclusion ou renouvellement de mise à disposition de tout ou partie des parcelles du site, prenant la forme par exemple d'un bail avec un exploitant agricole ou de tout autre convention d'occupation même à titre précaire ou de prêts à usage, *selon les dispositions de l'article 1875 et suivants du Code civil, ou bien d'un échange de parcelles selon les termes du L.411-1 et suivants du Code rural, à rappeler et imposer dans l'acte de mise à disposition, qu'il soit sous scellé privé ou par voie notariée, l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et l'obligation de respecter les contraintes d'exploitation induites par ces mesures, contraintes précisées dans le plan de gestion et de suivi en annexe 2. Le propriétaire s'oblige à informer l'Etat de toute nouvelle mise à disposition au préalable de sa conclusion et par lettre simple.*
- apporter son concours à l'Etat en cas de litige portant sur les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires environnementales.
- conclure, lors de la demande de l'Etat et selon les modalités détaillées en article 8-e, un contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement. Conformément à ces dispositions, cette conclusion prendra la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif. L'exploitant, le cas échéant, sera convié à intervenir lors de cet acte authentique.
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

c. **Vérification du respect de l'obligation de maintien et d'entretien des mesures compensatoires environnementales**

L'Etat pourra à tout moment et sans en avertir le propriétaire procéder ou faire procéder à des contrôles concernant l'implantation, le maintien et l'entretien des mesures compensatoires environnementales qu'il aura mises en œuvre.

Les parties se rencontreront chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans l'exécution des obligations incombant au propriétaire.

ARTICLE 6. DURÉE DE LA CONVENTION

a. **Durée**

Les présentes entrent en vigueur dès leur signature par les parties.

La durée maximale de la présente convention est de trente (30) années à compter de sa signature par les parties. Cette durée se compose de deux temps :

- le premier correspond à une période de mise à disposition du site par le propriétaire auprès de l'Etat,
- le second, débutant à l'issue de la levée de l'option ci-après décrite, à une période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites, jusqu'à la

conclusion du contrat faisant naître à la charge du propriétaire ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Période de mise à disposition

Par les présentes, le propriétaire met à disposition au profit de l'État les parcelles du site.

La durée de cette première période de mise à disposition est de cinq (5) années maximum à compter de la signature des présentes par les parties. Cette durée est estimée nécessaire et suffisante pour que l'État puisse disposer des autorisations réglementaires nécessaires à l'instauration des mesures compensatoires environnementales ainsi que des crédits les concernant.

Durant cette période, l'État ne peut réaliser aucun travaux de création des mesures compensatoires environnementales. Cependant il peut à tout moment :

- pénétrer sur les parcelles du Site pour y effectuer toutes études préalables à la création des mesures compensatoires environnementales dès lors que ces études ne modifient pas l'état ou la consistance des parcelles du site, ni ne perturbent l'activité agricole présente ;
- exercer à tout moment l'option qui lui est offerte et lui permettant d'ouvrir la période de création et de conservation des mesures compensatoires proprement dites.

À l'issue de cette période de cinq (5) années, jour pour jour à 16 h, si l'option n'a pas été exercée, les parties sont déliées de tout engagement l'une envers l'autre sans indemnité due de part ni d'autre.

c. Période de création et de maintien des mesures après levée de l'option

La levée de l'option par l'État, qui peut être faite à tout moment durant la période de mise à disposition, lui permet de réaliser les travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires sur les biens objet des présentes.

La mise en œuvre de l'option se matérialise par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, par une signification par exploit d'huissier, indiquant au propriétaire :

- les termes des présentes sous la forme de l'envoi d'une copie intégrale,
- sa décision d'exercer l'option lui permettant d'ouvrir la période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites,
- les modalités de ces travaux : noms des entreprises, calendrier prévisionnel, si possible noms des entreprises et des intervenants,
- les modalités lui permettant de percevoir l'indemnité définie à l'article 7.

À compter de la levée d'option, ci-après dénommée la « **levée d'option** », la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance, en dehors des cas prévus à l'article 8.

Par ailleurs, à compter de la levée d'option, l'Etat pourra procéder à la réalisation des travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires. L'Etat informera le propriétaire de l'achèvement de ces travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires au plus tard 3 mois après le dit achèvement.

Cette information, ci-après dénommée « **l'information** », prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'Etat, d'une signification par exploit d'huissier, rappelant au propriétaire :

- la date d'achèvement des travaux réputés conformes par cet envoi ;
- l'arrêté préfectoral instituant les mesures compensatoires environnementales et en spécifiant la durée de conservation, en y annexant une copie.

ARTICLE 7. MODALITÉS D'INDEMNISATION

a. Montant d'indemnisation

En contrepartie des engagements et obligations pris par le propriétaire à l'égard de l'Etat, venant en sujexion des parcelles du site et en vertu des Présentes, l'Etat s'engage à verser au propriétaire une indemnité forfaitaire définitive de

Ce montant a été calculé sur la base d'une perte théorique de fermage sur les 7 315 m² que représente la mesure.

Il prend en considération le préjudice subi par le propriétaire sur toute la durée maximale théorique de présence des mesures compensatoires environnementales, soit vingt-cinq (30) années au maximum.

b. Modalités de versement

- 20 % du montant de l'indemnité sera dû et payé au propriétaire lors de la levée d'option, soit
- le solde soit 80 %, soit _____ sera dû et payé au propriétaire lors de la conclusion du contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes susvisées donnera lieu au paiement au propriétaire d'intérêts moratoires suivant le taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) en vigueur à la date à laquelle ils ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 8. EXPIRATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Document rédigé par l'Etat du 12/07/2017

a. Expiration conventionnelle

La présente convention prendra fin de plein droit, en cas d'absence de levée d'option par l'Etat dans le délai fixé à l'article 6 des présentes, conformément aux stipulations dudit article.

À compter de la levée d'option, la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'au moment où commencera à produire ses effets du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Résiliation anticipée liée à un manquement du propriétaire à ses obligations

Après la levée de l'option et la réalisation des travaux de compensation par l'Etat, en cas de manquement du propriétaire à ses obligations ayant entraîné ou non des dégradations des mesures compensatoires environnementales, l'Etat se réserve le droit de mettre fin à la convention et de demander à titre de réparation au propriétaire qui s'y engage expressément le remboursement :

- des frais de création des mesures compensatoires environnementales ;
- le cas échéant, des frais de remise en état des mesures compensatoires environnementales ;
- des indemnités qui lui ont été versées au titre des présentes. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information .

Ces versements se feront sans préjudice de dommages-intérêts complémentaires tels qu'ils pourraient être déterminés par voie amiable ou judiciaire et notamment au titre des frais de recherche d'autres terrains permettant l'accueil de nouvelles mesures compensatoires environnementales équivalentes à celles initialement dégradées, le tout ayant reçu l'aval de l'autorité administrative compétente (actuellement la DDT).

c. Conclusion d'une obligation réelle environnementale

Dans un délai maximum de trois (3) ans à l'issue de l'information, les parties s'engagent à conclure un contrat administratif faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Ce contrat sera établi en la forme authentique, par un Notaire désigné par l'Etat ou par la voie d'un acte administratif portant les ORÉ, et sera publié au service de publicité foncière. Les frais afférents seront pris en charge par l'Etat.

d. Autre cas de résiliation anticipée

Aucun autre cas de résiliation anticipée n'est prévu par la présente convention.

Tout autre cas de résiliation anticipée devra recueillir, préalablement à toute résiliation, le commun accord des Parties.

ARTICLE 9. JOUSSANCE DU SITE – TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ – ASSURANCE

Le propriétaire conservera, au titre des présentes, la jouissance et la pleine responsabilité du site et demeurera gardien exclusif dudit site au sens des dispositions de l'article 1242 du Code civil.

La conclusion des présentes ne modifie nullement les dispositions réglementaires ou contractuelles relatives à l'imputabilité et au paiement par le propriétaire des différents impôts, taxes ou redevances afférents audit site.

Les travaux de création des mesures compensatoires environnementales quels qu'ils puissent être, y compris lorsqu'il s'agit de construction, d'aménagement ou de plantation d'arbre d'ornement ou productif ou de bois d'œuvre et notamment les travaux ayant pu conduire à la modification de l'état ou de la consistance des parcelles, resteront propriétés pleine et entière du propriétaire à l'issue de leur réalisation et à compter de l'information, à charge pour le propriétaire d'en assurer la responsabilité et de s'assurer, si nécessaire, au titre notamment et si bon lui semble de sa responsabilité civile, sans recours possible devant l'Etat.

ARTICLE 10. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROPRIÉTAIRE – CHARGE RÉELLE

En cas de décès du propriétaire s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution amiable ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayant-droits, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les présentes sont consenties avec effet de charge réelle sur le bien dont il s'agit. Ainsi le Propriétaire s'engage à informer tout nouvel acquéreur de l'existence de cette convention.

ARTICLE 11. TRANSMISSION D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L.163-5 du Code de l'environnement, l'Etat pourra rendre accessible au public les informations relatives aux mesures de compensation réalisées sur le site. Ces informations pourront notamment contenir, sans limitation, la localisation et la nature des mesures réalisées.

L'Etat informe également le propriétaire que les données relatives à la création, le maintien, l'entretien et le contrôle des mesures compensatoires environnementales réalisées sur le site seront diffusées entre les différentes administrations de ses services décentralisés ou déconcentrés tels que notamment les services de la police de l'eau et de la nature, etc.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

Dans le cas où l'une quelconque des parties souhaiterait modifier les stipulations de la convention, elle devra en aviser l'autre partie ainsi que l'exploitant. Les parties et l'exploitant se rapprocheront alors pour étudier ces modifications et leurs conséquences sur la présente convention, qui pourra en cas d'accord faire l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Les présentes devant, en cas de levée d'option et après l'information de la réalisation des travaux, faire l'objet d'un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, les parties conviennent de reporter, autant que faire se peut, toute demande de modification des stipulations de la présente convention au moment de la conclusion de ce contrat, sauf en cas des deux événements suivants :

- en cas de modification de la réglementation en vigueur, des dossiers réglementaires et/ou arrêtés comme en cas de décision ou d'avis de quelle que nature que ce soit émanant de l'administration (et notamment des services en charge de la police de l'eau et de la police de l'environnement),
- en cas de survenance d'un événement dit de force majeure et présentant un caractère exceptionnel qui porte atteinte significativement au site ou qui rend impossible l'exécution des obligations d'une partie pendant une durée significative.

En tout état de cause, toute demande de modification devra être justifiée sans que cette justification permette seule d'emporter une modification, l'accord des parties n'étant pas systématique, devant être nécessaire, conjoint et mener à la rédaction d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 13. FRAIS - DROITS ET PUBLICITÉ

La présente convention pourra être soumise à la formalité d'enregistrement. Tous les frais et droits afférents à cette formalité seront exclusivement à la charge de l'Etat.

ARTICLE 14. LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

Nonobstant les dispositions prévues en pareil cas au sein des présentes, en cas de différends sur l'application de la convention, de non réalisation des obligations stipulées ou bien de difficultés d'interprétation de la convention et de ses annexes, comme de tout document ou échange produit entre les parties, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration de la présente convention.

À défaut d'accord amiable entre les parties dans un délai de six (6) mois après la survenance du litige matérialisé par l'envoi de la première correspondance en faisant mention, les litiges seront soumis au tribunal administratif du ressort du lieu de situation des parcelles contractualisées.

ARTICLE 15. ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- le propriétaire fait élection de domicile à l'adresse indiquée en comparution.
 - l'Etat à l'adresse suivante :
DREAL PAYS DE LA LOIRE
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44263 NANTES Cédex
-

Fait à Le

En deux (2) exemplaires originaux. (2/2)

Pour l'ÉTAT

Pour le PROPRIÉTAIRE

ANNEXES :

- 1- Plan d'implantation et de nature des mesures compensatoires environnementales
- 2- Cahier des charges
- 3- Origine de propriété (si transmis à la date de signature)

**CONVENTION RELATIVE AUX ÉTUDES ET A LA CRÉATION, AU
MAINTIEN ET A L'ENTRETIEN DE MESURES COMPENSATOIRES
ÉCOLOGIQUES**

CONVENTION PROPRIÉTAIRE

M° 24-06

ENTRE

M.

mariés le

Désignés ci-après « **le propriétaire** »,

D'une part,

ET

L'État, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, le Préfet de la Loire-Atlantique ayant donné mandat de signature administrative à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,

Désigné ci-après « **L'État** »,

D'autre part,

Ci-après désignées « **partie** » ou « **parties** ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSE QUE:

Par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2021, la réalisation de la déviation sud d'Ernée a été déclarée d'utilité publique.

Le projet nécessite de compenser des impacts résiduels sur les habitats écologiques, après processus d'évitement et de réduction, en prévoyant la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires écologiques pendant une durée définie par un arrêté préfectoral à venir.

Ces mesures seront définies en fonction des habitats dégradés et doivent privilégier :

- concernant les espèces protégées, le renforcement, l'extension voire la création de complexes bocagers fonctionnels, à partir de secteurs présentant déjà une densité de haies et de prairies intéressante (plantation de haies, créations de mares, restauration de prairies, ...);
- concernant les zones humides, la recréation et la restauration de zones humides pour recréer, restaurer ou améliorer les fonctionnalités majeures de cet écosystème, sur le plan hydrologique (soutien d'étiage, régulation des nutriments, rétention des toxiques, interception des matières en suspension) et écologique (qualité de la biodiversité).

Ce sont dans ces circonstances que le propriétaire et l'État se sont rapprochés afin de convenir des modalités de mises à disposition de certains biens appartenant à ce propriétaire, pour les besoins de l'étude, la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires environnementales.

Le propriétaire est en effet régulièrement propriétaire de parcelles identifiées comme pouvant satisfaire à cette obligation de compensation environnementale. Il indique que ces parcelles sont actuellement exploitées par

L'État lui a donc proposé de mettre en place un certain nombre de mesures détaillées ci-après, ce que le propriétaire a accepté aux conditions ci-après exposées, tout en sachant que l'exploitant des parcelles concernées a fait l'objet d'une démarche similaire reprenant les mêmes mesures.

L'État prévient ici qu'il est susceptible de déléguer ses droits de gestion des mesures compensatoires écologiques en place à un gestionnaire.

La présente convention est conclue préalablement à la régularisation du contrat prévu par les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les engagements de chacune des parties, les modalités et les conditions d'étude, de création, de gestion et de suivi des mesures compensatoires environnementales à venir, sur les parcelles dont le périmètre est défini à l'article 2 et ce aux fins de compensation des impacts de la déviation sud d'Ernée.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DU SITE

Le site concerné s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Numéro	Propriétaire	Contenance cadastrale totale (m ²)
MONTENAY	D	110		22493
MONTENAY	D	111		8630
MONTENAY	D	953		48486
MONTENAY	D	959		13223

Soit une contenance totale de 9,2832 ha.

L'implantation des mesures compensatoires sur ces parcelles est précisée sur le plan joint en annexe 1. Le linéaire de haies planté sur ces parcelles est de 451 ml, représentant une surface de 2 255 m².

ci-après « le site » ou « les parcelles du site »

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le propriétaire déclare qu'il est seul et régulièrement propriétaire des parcelles du site et fournira à l'État une copie de ses titres de propriété.

Il s'engage à justifier de ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive trentenaire (annexe 3).

ARTICLE 4. DESCRIPTION ET NATURE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES ENVISAGÉES

Les mesures compensatoires environnementales envisagées sur le site, conformément au plan annexé (annexe 1), sont :

Habitat	Mesure	Objectif et mise en œuvre
Milieu Bocager	plantation de haie	<ul style="list-style-type: none"> - compléter le maillage bocager via la création de nouveau linéaire de haie - renforcer la valeur écologique de haies et talus existants via des mesures d'enrichissement et de regarni. - répondre au besoin de l'exploitant en bénéficiant des fonctionnalités apportées par les haies (ombrage, brise vent...) - améliorer les fonctionnalités des têtes de bassin-versant

Le propriétaire reconnaît avoir une connaissance suffisante des mesures compensatoires pour s'engager en connaissance de cause. Il le déclare après avoir reçu des réponses jugées par lui

satisfaisantes à ses questions notamment quant aux contraintes sur le long terme des engagements qui seront les siens aux termes des présentes.

ARTICLE 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

a. Obligations de l'ÉTAT

L'État s'engage expressément à :

- respecter l'ensemble du programme des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges défini ci-avant ;
- prévenir le propriétaire de la mise en délégation du suivi des mesures de compensation écologique à un gestionnaire, subrogé dans ses droits à cet effet ;
- effectuer à ses frais un état des lieux lors de l'information ci-après explicitée et officialisant l'achèvement des travaux d'implantation des mesures compensatoires environnementales ;
- indemniser le propriétaire selon les conditions prévues aux présentes ;
- assurer à ses frais la gestion et le suivi sur le long terme des mesures compensatoires environnementales
- lorsqu'il en fait la demande, informer le propriétaire des résultats des expertises et des suivis naturalistes réalisés sur les parcelles contractualisées ;
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire et sans préjudice des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique du propriétaire ;
- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom du propriétaire, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

b. Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage expressément à :

- autoriser l'État, ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins, à pénétrer sur le site et y demeurer le temps nécessaire pour réaliser ou faire réaliser :
 - les mesures compensatoires environnementales sur les parcelles objets des présentes, conformément aux dimensions et caractéristiques et aux emplacements indiqués en annexe 1 ; à ce titre, le propriétaire confie, en tant que de besoin, au maître d'ouvrage, le pilotage et le financement de la réalisation des mesures compensatoires environnementales et renonce au bénéfice de la remise en état au

titre de l'article 555 du Code civil afin que les mesures compensatoires puissent se maintenir en place,

- toutes études, analyses pouvant comprendre la prise d'échantillons, expertises techniques ou scientifiques ainsi que tout opération de contrôle relatif à la création, à la gestion et au suivi des mesures compensatoires environnementales,
- tous les travaux rendus ultérieurement nécessaires dans le cadre de la gestion des mesures compensatoires environnementales initialement réalisées,
- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte à la création, au maintien et à l'entretien des mesures compensatoires environnementales le temps de la convention,
- à ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers pouvant porter atteinte aux mesures compensatoires environnementales, notamment toute convention, bail, servitude, etc,
- en cas de cession ou transfert de propriété de tout ou partie des parcelles du site avant la conclusion de l'ORE, d'une part, à rappeler et imposer à tout acquéreur dans l'acte translatif de propriété l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, d'autre part, à rappeler et à imposer à tout acquéreur l'obligation qui lui est également faite de rappeler et d'imposer à tout nouvel acquéreur l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et enfin, à en informer l'État, dans au préalable à la régularisation dudit acte, par lettre simple. Cette obligation du maintien prendra la forme d'une obligation de respect des termes des présentes par le nouveau titulaire des droits de propriété,
- en cas de conclusion ou renouvellement de mise à disposition de tout ou partie des parcelles du site, prenant la forme par exemple d'un bail avec un exploitant agricole ou de tout autre convention d'occupation même à titre précaire ou de prêts à usage selon les dispositions de l'article 1875 et suivants du Code civil, ou bien d'un échange de parcelles selon les termes du L.411-1 et suivants du Code rural, à rappeler et imposer dans l'acte de mise à disposition, qu'il soit sous seing privé ou par voie notariée, l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et l'obligation de respecter les contraintes d'exploitation induites par ces mesures, contraintes précisées dans le plan de gestion et de suivi en annexe 2 . Le propriétaire s'oblige à informer l'État de toute nouvelle mise à disposition au préalable de sa conclusion et par lettre simple,
- apporter son concours à l'État en cas de litige portant sur les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires environnementales,
- conclure, lors de la demande de l'État et selon les modalités détaillées en article 8-e, un contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement. Conformément à ces dispositions, cette conclusion prendra la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif. L'exploitant, le cas échéant, sera convié à intervenir lors de cet acte authentique,
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

c. Vérification du respect de l'obligation de maintien et d'entretien des mesures compensatoires environnementales

L'État pourra à tout moment et sans en avertir le propriétaire procéder ou faire procéder à des contrôles concernant l'implantation, le maintien et l'entretien des mesures compensatoires environnementales qu'il aura mises en œuvre.

Les parties se rencontreront chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans l'exécution des obligations incombant au propriétaire.

ARTICLE 6. DURÉE DE LA CONVENTION

a. Durée

Les présentes entrent en vigueur dès leur signature par les parties.

La durée maximale de la présente convention est de trente (30) années à compter de sa signature par les parties. Cette durée se compose de deux temps :

- le premier correspond à une période de mise à disposition du site par le propriétaire auprès de l'État,
- le second, débutant à l'issue de la levée de l'option ci-après décrite, à une période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites, jusqu'à la conclusion du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Période de mise à disposition

Par les présentes, le propriétaire met à disposition au profit de l'État les parcelles du site.

La durée de cette première période de mise à disposition est de cinq (5) années maximum à compter de la signature des présentes par les parties. Cette durée est estimée nécessaire et suffisante pour que l'État puisse disposer des autorisations réglementaires nécessaires à l'instauration des mesures compensatoires environnementales ainsi que des crédits les concernant.

Durant cette période, l'État ne peut réaliser aucun travaux de création des mesures compensatoires environnementales. Cependant il peut à tout moment :

- pénétrer sur les parcelles du Site pour y effectuer toutes études préalables à la création des mesures compensatoires environnementales dès lors que ces études ne modifient pas l'état ou la consistance des parcelles du site, ni ne perturbent l'activité agricole présente ;
- exercer à tout moment l'option qui lui est offerte et lui permettant d'ouvrir la période de création et de conservation des mesures compensatoires proprement dites.

À l'issue de cette période de cinq (5) années, jour pour jour à 16 h, si l'option n'a pas été exercée, les parties sont déliées de tout engagement l'une envers l'autre sans indemnité due de part ni d'autre.

c. Période de création et de maintien des mesures après levée de l'option

La levée de l'option par l'État, qui peut être faite à tout moment durant la période de mise à disposition, lui permet de réaliser les travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires sur les biens objet des présentes.

La mise en œuvre de l'option se matérialise par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, par une signification par exploit d'huissier, indiquant au propriétaire :

- les termes des présentes sous la forme de l'envoi d'une copie intégrale,
- sa décision d'exercer l'option lui permettant d'ouvrir la période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites,
- les modalités de ces travaux : noms des entreprises, calendrier prévisionnel, si possible noms des entreprises et des intervenants,
- les modalités lui permettant de percevoir l'indemnité définie à l'article 7.

À compter de la levée d'option, ci-après dénommée la « **levée d'option** », la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance, en dehors des cas prévus à l'article 8.

Par ailleurs, à compter de la levée d'option, l'État pourra procéder à la réalisation des travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires. L'État informera le propriétaire de l'achèvement de ces travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires au plus tard 3 mois après le dit achèvement.

Cette information, ci-après dénommée « **l'information** », prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, d'une signification par exploit d'huissier, rappelant au propriétaire :

- la date d'achèvement des travaux réputés conformes par cet envoi ;
- l'arrêté préfectoral instituant les mesures compensatoires environnementales et en spécifiant la durée de conservation, en y annexant une copie.

ARTICLE 7. MODALITÉS D'INDEMNISATION

a. Montant d'indemnisation

En contrepartie des engagements et obligations pris par le propriétaire à l'égard de l'État, venant en sujexion des parcelles du site et en vertu des Présentes, l'État s'engage à verser au propriétaire une indemnité forfaitaire définitive de ...

Ce montant a été calculé sur la base d'une perte théorique de fermage sur les 2 255 m² que représente la mesure.

Il prend en considération le préjudice subi par le propriétaire sur toute la durée maximale théorique de présence des mesures compensatoires environnementales, soit vingt-cinq (30) années au maximum.

b. Modalités de versement

- 20 % du montant de l'indemnité sera dû et payé au propriétaire lors de la levée d'option, soit
- le solde soit 80 %, soit _____ €, sera dû et payé au propriétaire lors de la conclusion du contrat faisant naître à sa charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes susvisées donnera lieu au paiement au propriétaire d'intérêts moratoires suivant le taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) en vigueur à la date à laquelle ils ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 8. EXPIRATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

a. Expiration conventionnelle

La présente convention prendra fin de plein droit, en cas d'absence de levée d'option par l'État dans le délai fixé à l'article 6 des présentes, conformément aux stipulations dudit article.

À compter de la levée d'option, la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'au moment où commencera à produire ses effets du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Résiliation anticipée liée à un manquement du propriétaire à ses obligations

Après la levée de l'option et la réalisation des travaux de compensation par l'État, en cas de manquement du propriétaire à ses obligations ayant entraîné ou non des dégradations des mesures compensatoires environnementales, l'État se réserve le droit de mettre fin à la convention et de demander à titre de réparation au propriétaire qui s'y engage expressément le remboursement :

- des frais de création des mesures compensatoires environnementales ;

- le cas échéant, des frais de remise en état des mesures compensatoires environnementales ;
- des indemnités qui lui ont été versées au titre des présentes. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information .

Ces versements se feront sans préjudice de dommages-intérêts complémentaires tels qu'ils pourraient être déterminés par voie amiable ou judiciaire et notamment au titre des frais de recherche d'autres terrains permettant l'accueil de nouvelles mesures compensatoires environnementales équivalentes à celles initialement dégradées, le tout ayant reçu l'aval de l'autorité administrative compétente (actuellement la DDT).

c. Conclusion d'une obligation réelle environnementale

Dans un délai maximum de trois (3) ans à l'issue de l'information, les parties s'engagent à conclure un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Ce contrat sera établi en la forme authentique, par un Notaire désigné par l'État ou par la voie d'un acte ou contrat administratif portant les ORE, et sera publié au service de publicité foncière. Les frais afférents seront pris en charge par l'État.

d. Autre cas de résiliation anticipée

Aucun autre cas de résiliation anticipée n'est prévu par la présente convention. Tout autre cas de résiliation anticipée devra recueillir, préalablement à toute résiliation, le commun accord des Parties.

ARTICLE 9. JOUSSANCE DU SITE – TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ - ASSURANCE

Le propriétaire conservera, au titre des présentes, la jouissance et la pleine responsabilité du site et demeurera gardien exclusif dudit site au sens des dispositions de l'article 1242 du Code civil.

La conclusion des présentes ne modifie nullement les dispositions réglementaires ou contractuelles relatives à l'imputabilité et au paiement par le propriétaire des différents impôts, taxes ou redevances afférents audit site.

Les travaux de création des mesures compensatoires environnementales quels qu'ils puissent être, y compris lorsqu'il s'agit de construction, d'aménagement ou de plantation d'arbre d'ornement ou productif ou de bois d'œuvre et notamment les travaux ayant pu conduire à la modification de l'état ou de la consistance des parcelles, resteront propriétés pleine et entière du propriétaire à l'issue de leur réalisation et à compter de l'information, à charge pour le propriétaire d'en assurer la responsabilité et de s'assurer, si nécessaire, au titre notamment et si bon lui semble de sa responsabilité civile, sans recours possible devant l'État.

ARTICLE 10. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROPRIÉTAIRE – CHARGE RÉELLE

En cas de décès du propriétaire s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution amiable ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayant-droits, furent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les présentes sont consenties avec effet de charge réelle sur le bien dont il s'agit. Ainsi le Propriétaire s'engage à informer tout nouvel acquéreur de l'existence de cette convention.

ARTICLE 11. TRANSMISSION D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L.163-5 du Code de l'environnement, l'État pourra rendre accessible au public les informations relatives aux mesures de compensation réalisées sur le site. Ces informations pourront notamment contenir, sans limitation, la localisation et la nature des mesures réalisées.

L'État informe également le propriétaire que les données relatives à la création, le maintien, l'entretien et le contrôle des mesures compensatoires environnementales réalisées sur le site seront diffusées entre les différentes administrations de ses services décentralisés ou déconcentrés tels que notamment les services de la police de l'eau et de la nature, etc.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

Dans le cas où l'une quelconque des parties souhaiterait modifier les stipulations de la convention, elle devra en aviser l'autre partie ainsi que l'exploitant. Les parties et l'exploitant se rapprocheront alors pour étudier ces modifications et leurs conséquences sur la présente convention, qui pourra en cas d'accord faire l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Les présentes devant, en cas de levée d'option et après l'information de la réalisation des travaux, faire l'objet d'un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, les parties conviennent de reporter, autant que faire se peut, toute demande de modification des stipulations de la présente convention au moment de la conclusion de ce contrat, sauf en cas des deux évènements suivants :

- en cas de modification de la réglementation en vigueur, des dossiers réglementaires et/ou arrêtés comme en cas de décision ou d'avis de quelle que nature que ce soit émanant de l'administration (et notamment des services en charge de la police de l'eau et de la police de l'environnement),

- en cas de survenance d'un événement dit de force majeure et présentant un caractère exceptionnel qui porte atteinte significativement au site ou qui rend impossible l'exécution des obligations d'une partie pendant une durée significative.

En tout état de cause, toute demande de modification devra être justifiée sans que cette justification permette seule d'emporter une modification, l'accord des parties n'étant pas systématique, devant être nécessaire, conjoint et mener à la rédaction d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 13. FRAIS - DROITS ET PUBLICITÉ

La présente convention pourra être soumise à la formalité d'enregistrement. Tous les frais et droits afférents à cette formalité seront exclusivement à la charge de l'État.

ARTICLE 14. LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

Nonobstant les dispositions prévues en pareil cas au sein des présentes, en cas de différends sur l'application de la convention, de non réalisation des obligations stipulées ou bien de difficultés d'interprétation de la convention et de ses annexes, comme de tout document ou échange produit entre les parties, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration de la présente convention.

À défaut d'accord amiable entre les parties dans un délai de six (6) mois après la survenance du litige matérialisé par l'envoi de la première correspondance en faisant mention, les litiges seront soumis au Tribunal administratif du ressort du lieu de situation des parcelles contractualisées.

ARTICLE 15. ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- le propriétaire fait élection de domicile à l'adresse indiquée en comparution,
- l'État à l'adresse suivante :
DREAL PAYS DE LA LOIRE
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44263 NANTES Cédex 2

Fait à , Le

En deux (2) exemplaires originaux. (2/2)

Pour l'ÉTAT

Pour le PROPRIÉTAIRE

ANNEXES :

- 1- Plan d'implantation et de nature des mesures compensatoires environnementales
- 2- Cahier des charges
- 3- Origine de propriété (si transmis à la date de signature)

**CONVENTION RELATIVE AUX ÉTUDES ET A LA CRÉATION, AU
MAINTIEN ET A L'ENTRETIEN DE MESURES COMPENSATOIRES
ÉCOLOGIQUES**

CONVENTION EXPLOITANT

n° 24.03

ENTRE

D'une part,

ET

L'ÉTAT, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, le Préfet de La Loire-Atlantique ayant donné mandat de signature administrative à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,

Désigné ci-après « L'État »,

D'autre part,

Ci-après désignées « partie » ou « parties ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2021, la réalisation de la déviation sud d'Ernée a été déclarée d'utilité publique.

Le projet nécessite de compenser des impacts résiduels sur les habitats écologiques, après processus d'évitement et de réduction, en prévoyant la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires écologiques pendant une durée définie par un arrêté préfectoral à venir.

Ces mesures sont définies en fonction des habitats dégradés et doivent privilégier :

- concernant les espèces protégées, le renforcement, l'extension voire la création de complexes bocagers fonctionnels, à partir de secteurs présentant déjà une densité de haies et de prairies intéressante (plantation de haies, créations de mares, restauration de prairies, ...);

concernant les zones humides, la création et la restauration de zones humides pour recréer, restaurer ou améliorer les fonctionnalités majeures de cet écosystème, sur le plan hydrologique (soutien d'étiage, régulation des nutriments, rétention des toxiques, interception des matières en suspension) et écologique (qualité de la biodiversité).

L'exploitant est régulièrement titulaire d'un droit d'usage de parcelles identifiées comme pouvant satisfaire à cette obligation de compensation environnementale. Il satisfait également aux conditions réglementaires lui conférant sa qualité d'exploitant agricole d'une part, lui permettant d'exploiter lesdites parcelles d'autre part.

Ce sont dans ces circonstances que l'exploitant et l'État se sont rapprochés afin de convenir des modalités de mises à disposition de certains biens pour lesquels l'exploitant est titulaire d'un droit d'usage ainsi que de modalités relatives à leur exploitation, le tout pour les besoins de l'étude, la création, le maintien et l'entretien de mesures compensatoires environnementales.

L'État lui a donc proposé de mettre en place un certain nombre de mesures détaillées ci-après, ce que l'Exploitant a accepté aux conditions ci-après exposées, tout en sachant que le ou les propriétaire(s) des parcelles concernées a/ont fait l'objet d'une démarche similaire reprenant les mêmes mesures.

L'État prévient ici qu'il est susceptible de déléguer ses droits de gestion des mesures compensatoires écologiques en place à un gestionnaire.

La présente convention est conclue préalablement à la régularisation du contrat prévu par les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a notamment pour objet de préciser les engagements de chacune des parties, les modalités et les conditions de création, de gestion et de suivi des mesures compensatoires environnementales sur les parcelles dont le périmètre est défini à l'article 2 et ce aux fins de compensation des impacts de la déviation sud d'Ernée.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DU SITE

Le site concerné s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Section	Numéro	Propriétaire	Contenance cadastrale totale (m ²)
MONTENAY	D	73		29400

MONTENAY	D	70		16025
MONTENAY	D	110		22493
MONTENAY	D	111		8630
MONTENAY	D	113		30440
MONTENAY	D	115		13290
MONTENAY	D	953		48486
MONTENAY	D	174		7915
MONTENAY	D	176		11230
MONTENAY	D	959		13223
MONTENAY	D	175		13345
MONTENAY	D	356		12432
MONTENAY	D	355		28598
MONTENAY	D	188		3470
MONTENAY	D	961		1 581

Soit une contenance totale de 26,0558 ha.

L'implantation des mesures compensatoires sur ces parcelles est précisée sur le plan joint en annexe 1. Le linéaire de haies planté sur ces parcelles est de 1 579 ml, représentant une surface de 7895 m². Le linéaire de cours d'eau restauré est de 135 ml, représentant une surface de 1 620 m² (bandes enherbées incluses).

ci-après le « site » ou les « parcelles du site »

ARTICLE 3. DROITS DÉTENUS SUR LE SITE

L'exploitant déclare disposer de la jouissance et de l'occupation des parcelles du Site et que ces droits lui ont été conférés sous la forme :

- d'un bail rural verbal ;

- d'un bail rural écrit d'une durée de conclu en date du sous seing privé, dont une copie est annexée ;
- d'un bail rural écrit d'une durée de conclu en date du reçu en l'étude de Maître notaire à dont une copie est annexée.

Il annexe aux présentes copie des présomptions d'exploitation suivante : - copie de la dernière déclaration PAC et PAC graphique, relevé MSA.

Il déclare ainsi :

- qu'il a le pouvoir et la capacité juridique de détenir ses actifs et d'exercer ses activités telles qu'actuellement exercées sur les parcelles contractualisées ;
- que les obligations souscrites par lui aux termes de la présente convention sont des obligations légales, valables, ayant force obligatoire et opposables aux tiers ;
- que la signature de la présente convention et l'exécution des opérations qui y sont prévues ne constituent une violation par lui d'aucun acte ou d'un contrat auquel il est partie.

ARTICLE 4. DESCRIPTION ET NATURE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES

Les mesures compensatoires environnementales réalisées sur le site, conformément au plan annexé, sont :

Habitat	Mesure	Objectif et mise en œuvre
Zone Humide	Restauration de fonctions ZH, augmentation de la taille de la ZH	remettre à ciel ouvert les sections busées au niveau des parcelles de chaque côté de la RD209. Le cours d'eau ayant un fonctionnement temporaire, au-delà de la continuité hydraulique, l'objectif est de restaurer des habitats humides.
Milieu Bocager	plantation de haie	- compléter le maillage bocager via la création de nouveau linéaire de haie - renforcer la valeur écologique de haies et talus existants via des mesures d'enrichissement et de regarni. - répondre au besoin de l'exploitant en bénéficiant des fonctionnalités apportées par les haies (ombrage, brise vent...) - améliorer les fonctionnalités des têtes de bassin-versant

L'Exploitant accepte d'assurer le respect des mesures compensatoires environnementales décrites et relatives à sa charge et qualité d'exploitant.

L'Exploitant reconnaît avoir une connaissance suffisante des mesures compensatoires ici précisées pour s'engager en connaissance de cause après avoir reçu des réponses jugées par lui satisfaisante à ses questions notamment quant aux contraintes sur le long terme des engagements qui seront les siens aux termes des présentes.

ARTICLE 5. ENGAGEMENTS DES PARTIES

a. Obligations de l'ÉTAT

L'État s'engage expressément à :

- respecter l'ensemble du programme des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges défini ci-avant ;
- prévenir de la mise en délégation du suivi des mesures de compensation écologique à un gestionnaire, subrogé dans ses droits à cet effet ;
- indemniser l'exploitant pour la création et le respect des contraintes d'exploitation induites par les mesures compensatoires environnementales, en compensation des pertes d'exploitation subies, selon les conditions prévues aux présentes ;
- assurer à ses frais la gestion et le suivi sur le long terme des mesures compensatoires environnementales ;
- indemniser l'exploitant selon les barèmes en vigueur en cas de dégâts aux sols et/ou aux cultures réalisés par l'État ou l'un de ses prestataires dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de compensations environnementales ;
- définir le calendrier des travaux de réalisation des mesures compensatoires environnementales en accord avec l'exploitant ;
- effectuer à ses frais un état des lieux lors de l'Information ci-après explicitée et officialisant l'achèvement des travaux d'implantation des mesures compensatoires environnementales ;
- prévenir l'exploitant au moins une semaine à l'avance pour la réalisation d'expertises techniques et/ou écologiques et de suivis naturalistes concernant les fonctionnalités des zones humides et la biodiversité ;
- respecter et faire respecter par ses prestataires les contraintes d'accès imposées par l'exploitant du fait notamment de la présence d'animaux étant entendu que ces contraintes ne pourront avoir pour conséquence d'affecter la qualité des études, expertises, analyses ou mesures comme par exemple un report de dates, un refus d'accès, etc. L'État s'engage à respecter les modalités de sécurité applicables (notamment rester en dehors des parcelles concernées en cas de présence d'animaux dangereux) et de contention des animaux (clôtures et portails fermés) et à les faire respecter, le cas échéant, par toute personne mandatée par ses soins ;
- lorsqu'il en fait la demande, informer l'exploitant des résultats des expertises et des suivis naturalistes réalisés sur les parcelles contractualisées ;
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire et sans préjudice des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;

- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique de l'exploitant ;
- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom de l'exploitant, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

b. Obligations de l'exploitant

L'Exploitant s'engage expressément à :

- autoriser l'État ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins à pénétrer sur le Site et y demeurer le temps nécessaire pour réaliser ou faire réaliser :
 - les mesures compensatoires environnementales sur les parcelles contractualisées conformément aux dimensions et caractéristiques et aux emplacements indiqués en annexe 1 ;
 - toutes études, analyses pouvant comprendre la prise d'échantillons, expertises techniques ou scientifiques ainsi que tout opération de contrôle relatif à la création, à la gestion et au suivi des mesures compensatoires environnementales ;
 - tous les travaux rendus ultérieurement nécessaires dans le cadre de la gestion de tout ou partie des mesures compensatoires environnementales initialement réalisées ;
- autoriser le maître d'ouvrage ainsi que tout prestataire mandaté par ses soins, uniquement pour autant que cela soit défini en tant que mesures compensatoires environnementales et selon les dispositions précisées dans les présentes, sur les parcelles du site, à planter ou semer des végétaux (arbres, haies, etc.),
- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte à la création, au maintien et à l'entretien des mesures compensatoires environnementales le temps de la convention ;
- mettre en œuvre et/ou accepter l'ensemble des mesures compensatoires environnementales prévues sur sa parcelle tel que précisé ci-avant selon le plan figurant en annexe ;
- respecter les contraintes d'exploitation induites par les mesures compensatoires environnementales dans les conditions précisées ci-avant et dans le plan de gestion et de suivi en annexe ;
- assurer à ses frais l'entretien des biens mis à disposition par l'État dans le cadre de la gestion agricole (clôtures, passerelle, abreuvoir, ...)
- informer systématiquement les personnes physiques ou morales qu'il autorise à pénétrer sur les parcelles contractualisées, des engagements qu'il a pris vis-à-vis de l'État aux termes de la convention, sous peine d'être tenu responsable des dégradations causées par les activités de ces visiteurs autorisés et affectant la bonne mise en œuvre des mesures

compensatoires ainsi que leur maintien et entretien pendant toute la durée de la convention ;

- ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers pouvant atteinte aux mesures compensatoires environnementales, notamment toute convention, sous-bail pour autant qu'il lui soit permis d'en conclure ;
- en cas de renouvellement ou conclusion de mise à disposition de tout ou partie des parcelles du site, prenant la forme par exemple d'un bail avec le propriétaire ou de tout autre convention d'occupation même à titre précaire ou de prêts à usage selon les dispositions de l'article 1875 et suivants du Code civil, ou bien d'un échange de parcelles selon les termes du L.411-1 et suivants du Code rural, s'engage à intégrer dans le titre d'exploitation l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes, et l'obligation de respecter les contraintes d'exploitation induites par ces mesures, contraintes précisées dans le plan de gestion et de suivi en annexe 2 ;
- en cas d'échange de parcelles selon les termes du L.411.39 et suivants du Code rural, à réaliser un acte d'échange écrit et à rappeler et imposer dans l'acte d'échange, qu'il soit sous seing privé ou par voie notariée, l'obligation du maintien des mesures compensatoires jusqu'à l'échéance des présentes. L'exploitant s'oblige à informer l'État de tout échange au préalable à sa conclusion et sous la forme d'une lettre simple ;
- dans le cas où les parcelles contractualisées sont apportées à une structure de type GAEC, EARL ou SCEA, l'exploitant s'engage à ce que la nouvelle structure reprenne sans modification les engagements pris par l'exploitant jusqu'à l'échéance de la convention ; l'exploitant reste redevable vis-à-vis de l'État du respect des présentes jusqu'à leur échéance ainsi que l'interlocuteur unique et privilégié pour son application.
- apporter son concours à l'État en cas de litige portant sur les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires environnementales,
- accepter, lors de la demande de l'État et selon les modalités détaillées en article 6, la conclusion d'une obligation réelle environnementale selon les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement. Conformément à ces dispositions, cette conclusion prendra la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif et son échéance sera conforme à celle définies selon les modalités des présentes ; l'Exploitant interviendra et signera lors de l'acte,
- respecter une totale confidentialité sur les éléments financiers des présentes pendant la durée de sa validité, sauf dans le cadre d'une procédure judiciaire.

c. Vérification du respect de l'obligation de respect des contraintes d'exploitation des mesures compensatoires environnementales

L'État pourra à tout moment et sans en avertir l'exploitant procéder ou faire procéder à des contrôles concernant le maintien et le respect des contraintes d'exploitation des mesures compensatoires environnementales qu'il aura mises en œuvre. Les parties se rencontreront chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de survenance de toute difficulté ou de tout différend dans l'exécution des obligations incombant à l'exploitant. Une fois par an à compter de la levée d'option, l'État ou tout prestataire mandaté par ses soins rencontrera l'exploitant pour faire le point sur la bonne exécution des obligations incombant à ce dernier dans l'année

écoulée et discuter des modalités de mise en œuvre de ces obligations pour l'année à venir, dans les limites des engagements contractuels pris.

ARTICLE 6. DURÉE DE LA CONVENTION

a. Durée

Les présentes entrent en vigueur dès leur signature par les parties.

La durée maximale de la présente convention est de trente (30) années à compter de sa signature par les parties. Cette durée se compose de deux temps :

- le premier correspond à une période de mise à disposition du site par l'exploitant auprès de l'État,
- le second, débutant à l'issue de la levée de l'option ci-après décrite, à une période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites, jusqu'à la conclusion du contrat faisant naître à la charge du propriétaire des parcelles comme de l'exploitant, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

b. Période de mise à disposition

Par les présentes, l'exploitant met à disposition au profit de l'État les parcelles du site.

La durée de cette première période de mise à disposition est de cinq (5) années maximum à compter de la signature des présentes par les parties. Cette durée est estimée nécessaire et suffisante pour que l'État puisse disposer des autorisations réglementaires nécessaires à l'instauration des mesures compensatoires environnementales ainsi que des crédits les concernant.

Durant cette période, l'État ne peut réaliser aucun travaux de création des mesures compensatoires environnementales. Cependant il peut à tout moment :

- pénétrer sur les parcelles du Site pour y effectuer toutes études préalables à la création des mesures compensatoires environnementales dès lors que ces études ne modifient pas l'état ou la consistance des parcelles du site, ni ne perturbent l'activité agricole présente ;
- exercer à tout moment l'option qui lui est offerte et lui permettant d'ouvrir la période de création et de conservation des mesures compensatoires proprement dites.

À l'issue de cette période de cinq années, jour pour jour à 16h, si l'option n'a pas été exercée, les parties sont déliées de tout engagement l'une de l'autre sans indemnité due de part ni d'autre.

c. Période de création et de maintien des mesures après levée de l'option

La levée de l'option par l'État, qui peut être faite à tout moment durant la période de mise à disposition, lui permet de réaliser les travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires sur les biens objet des présentes.

La mise en œuvre de l'option se matérialise par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, par une signification par exploit d'huissier, indiquant à l'exploitant :

- les termes des présentes sous la forme de l'envoi d'une copie intégrale,
- sa décision d'exercer l'option lui permettant d'ouvrir la période de création et de maintien des mesures compensatoires proprement dites,
- les modalités de ces travaux : noms des entreprises, calendrier prévisionnel, si possible noms des entreprises et des intervenants.
- les modalités lui permettant de percevoir l'indemnité définie à l'article 7.

À compter de la levée d'option, ci-après dénommée la « **levée d'option** », la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance, en dehors des cas prévus à l'article 8.

Par ailleurs, à compter de la levée d'option, l'État pourra procéder à la réalisation des travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires. L'État informera l'exploitant de l'achèvement de ces travaux de création et de mise en place des mesures compensatoires au plus tard 3 mois après le dit achèvement.

Cette information, ci-après dénommée « **l'information** », prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou bien, au choix de l'État, d'une signification par exploit d'huissier, rappelant à l'exploitant :

- la date d'achèvement des travaux réputés conformes par cet envoi ;
- l'arrêté préfectoral instituant les mesures compensatoires environnementales et en spécifiant la durée de conservation, en y annexant une copie.

ARTICLE 7. MODALITÉS D'INDEMNISATION

a. Montant d'indemnisation

En contrepartie des engagements et obligations pris par l'exploitant à l'égard de l'État, l'État s'engage à verser l'exploitant une indemnité forfaitaire définitive de

Ce montant a été calculé sur la base d'une éviction agricole sur une surface de 9 515 m² conséquente à la mise en place des mesures : 1 ml de haie planté = 5 m² de surface évincée ; 1 ml de cours d'eau restauré = 12 m² de surface évincée.

b. Modalités de versement

L'Exploitant percevra le montant forfaitaire selon :

- 20 % payé lors de la levée d'option, soit

- Le solde 80 %, soit _____, payé lors de la conclusion du contrat faisant naître à sa charge les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

c. Pénalités de retard

Tout retard dans le paiement des sommes susvisées donnera lieu au paiement à l'exploitant d'intérêts moratoires suivant le taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) en vigueur à la date à laquelle ils ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 8. EXPIRATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

a. **Expiration conventionnelle**

La présente convention prendra fin de plein droit, en cas d'absence de levée d'option par l'État dans le délai fixé à l'article 6 des présentes, conformément aux stipulations dudit article.

À compter de la levée d'option, la présente convention se poursuivra sans interruption ni résiliation possible jusqu'à son échéance.

La présente convention cessera de produire ses effets à partir du moment où commencera à produire ses effets du contrat faisant naître à la charge du propriétaire, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L. 132-3 du code de l'environnement. La conclusion de ce contrat interviendra au plus tard dans un délai de trois (3) années à compter de la notification de l'information et l'exploitant sera convié à y participer.

b. Résiliation anticipée liée à un manquement de l'Exploitant à ses obligations

Après la levée de l'option et la réalisation des travaux de compensation par l'État, en cas de manquement de l'exploitant à ses obligations ayant entraîné ou non des dégradations des mesures compensatoires environnementales, l'État se réserve le droit de mettre fin à la convention et de demander à titre de réparation à l'exploitant qui s'y engage expressément le remboursement :

- des frais de création des mesures compensatoires environnementales ;
 - le cas échéant, des frais de remise en état des mesures compensatoires environnementales ;
 - des indemnités qui lui ont été versées au titre des présentes. Le montant du remboursement sera calculé au prorata temporis des années écoulées depuis l'information ;
 - des indemnités qui ont été versées au propriétaire au titre des mesures compensatoires environnementales, calculées au prorata temporis des années écoulées depuis l'information.

Ces versements se feront sans préjudice de dommages-intérêts complémentaires tels qu'ils pourraient être déterminés par voie amiable ou judiciaire et notamment au titre des frais de recherche d'autres terrains permettant l'accueil de nouvelles mesures compensatoires environnementales équivalentes à celles initialement dégradées, le tout ayant reçu l'aval de l'autorité administrative compétente (actuellement la DDT).

c. Autre cas de résiliation anticipée

Aucun autre cas de résiliation anticipée n'est prévu par la présente convention.

Tout autre cas de résiliation anticipée devra recueillir, préalablement à toute résiliation, le commun accord des Parties.

d. Conclusion d'une obligation réelle environnementale

Dans un délai maximum de trois (3) ans à l'issue de l'information, les parties s'engagent à conclure un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, et par contrecoup à la charge de l'exploitant en modifiant les obligations de son bail, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Ce contrat sera établi en la forme authentique, par un Notaire désigné par l'État ou par la voie d'un acte administratif portant les ORE, et sera publié au service de publicité foncière. Les frais afférents seront pris en charge par l'État.

ARTICLE 9. JOUISSANCE DU SITE – TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ - ASSURANCE

L'exploitant conservera, au titre des présentes, la jouissance et la pleine responsabilité des parcelles contractualisées et demeurera gardien desdites parcelles contractualisées selon les dispositions contractuelles convenues entre lui et le propriétaire des parcelles concernées.

La conclusion des présentes ne modifie aucunement les dispositions réglementaires ou contractuelles relatives à l'imputabilité et au paiement par l'exploitant des différents impôts, taxes ou redevances afférents auxdites parcelles contractualisées, qu'ils soient perçus en direct auprès de l'exploitant ou bien au travers des dispositions réglementaires ou d'usage liés à son droit d'exploitation (bail rural, etc.).

Les travaux de création des mesures compensatoires environnementales quels qu'ils puissent être, y compris lorsqu'il s'agit de construction, d'aménagement ou de plantation d'arbre d'ornement ou productif ou de bois d'œuvre et notamment les travaux ayant pu conduire à la modification de l'état ou de la consistance des parcelles, resteront propriétés pleine et entière du propriétaire du bien à l'issue de leur réalisation et à compter de l'information.

ARTICLE 10. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT-DROITS DE L'EXPLOITANT DANS SON EXPLOITATION

En cas de décès de l'Exploitant s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution amiable ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, ses ayant-droits dans l'exploitation, seront tenus à la réalisation des présentes. Pour autant, le nouvel exploitant ne pourra se prévaloir de pertes de revenus d'exploitation.

ARTICLE 11. TRANSMISSION D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L.163-5 du Code de l'environnement, l'État pourra rendre accessible au public les informations relatives aux mesures de compensation réalisées sur le Site. Ces informations pourront notamment contenir, sans limitation, la localisation et la nature des mesures réalisées.

L'État informe également l'Exploitant que les données relatives à la création, le maintien, l'entretien et le contrôle des mesures compensatoires environnementales réalisées sur le Site seront diffusées entre les différentes administrations de ses services décentralisés ou déconcentrés tels que notamment les services de la police de l'eau et de la nature, etc.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

Dans le cas où l'une quelconque des Parties souhaiterait modifier les modalités de la convention, elle devra en aviser l'autre partie ainsi que le propriétaire des parcelles du site. Les parties et ledit propriétaire se rapprocheront alors pour étudier ces modifications et leurs conséquences sur la présente convention, qui pourra en cas d'accord faire l'objet d'un avenant signé entre les parties.

Les présentes devant, en cas de levée d'option et après l'Information de la réalisation des travaux, faire l'objet d'un contrat faisant naître à la charge du propriétaire, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques selon les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement, les parties conviennent de reporter autant que faire se peut toute demande de modification des stipulations de la présente convention au moment de ce contrat, sauf en cas des deux évènements suivants :

- en cas de modification de la réglementation en vigueur, des dossiers réglementaires et/ou arrêtés comme en cas de décision ou d'avis de quelle que nature que ce soit émanant de l'administration (et notamment des services en charge de la police de l'eau et de la police de l'environnement),
- en cas de survenance d'un événement dit majeur et caractérisé par un caractère exceptionnel qui porte atteinte significativement à la parcelle contractualisée ou qui rend impossible l'exécution des obligations d'une partie pendant une durée significative.

En tout état de cause, toute demande de modification devra être justifiée sans que cette justification permette seule d'emporter une modification, l'accord des Parties n'étant pas systématique, devant être nécessaire, conjoint et mener à la rédaction d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 13. FRAIS - DROITS ET PUBLICITÉ

La présente convention pourra être soumise à la formalité d'enregistrement. Tous les frais et droits afférents à cette formalité seront exclusivement à la charge de l'État.

ARTICLE 14. LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

Nonobstant les dispositions prévues en pareil cas au sein des présentes, en cas de différends sur l'application de la convention, de non réalisation des obligations stipulées ou bien de difficultés d'interprétation de la convention et de ses annexes, comme de tout document ou échange produit entre les parties, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable dans l'esprit qui a présidé à l'élaboration de la présente convention.

À défaut d'accord amiable entre les parties dans un délai de six (6) mois après la survenance du litige matérialisé par l'envoi de la première correspondance en faisant mention, les litiges seront soumis au Tribunal administratif du ressort du lieu de situation des parcelles contractualisées.

ARTICLE 15. ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- L'exploitant fait élection de domicile à l'adresse indiquée en comparution,
- L'État à l'adresse suivante :
DREAL PAYS DE LA LOIRE
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44 236 NANTES Cedex 2

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires originaux. (2/2)

Pour l'ÉTAT

Pour l'EXPLOITANT

