

# COOPPÈRE

*The CoopFather Network*

## NIVEAU B1

# BAIL ÉCOSYSTÉMIQUE

Régénération active — Droits d'usage étendus en échange d'engagements territoriaux

### À propos de ce document

Ce contrat est conçu pour des propriétaires qui souhaitent aller au-delà de la simple location et intégrer des obligations de régénération écologique dans leur accord. En échange de droits d'usage plus larges et d'une durée plus longue, l'ULA s'engage à régénérer activement le territoire.

Recommandé pour : terres agricoles, forêts, boisés, friches, propriétés mixtes.

*Document à adapter selon la juridiction locale — Consultez un professionnel juridique avant signature.*

# 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

## PARTIES

LE PROPRIÉTAIRE / BAILLEUR ÉCOSYSTÉMIQUE	
Nom complet :	_____
Adresse principale :	_____
Téléphone / Courriel :	_____
Numéro de lot / cadastre :	_____
Désigné ci-après : « le Propriétaire » :	_____

L'ULA COOPPÈRE / PRENEUR ÉCOSYSTÉMIQUE	
Nom de l'ULA :	_____
Numéro d'affiliation Coopère :	_____
Adresse de correspondance :	_____
Représentant(e) désigné(e) :	_____
Désignée ci-après : « l'ULA » :	_____

# 2. DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Adresse et localisation	
Superficie totale	
Superficie mise sous accord	
Description du territoire	<input type="checkbox"/> Terres agricoles <input type="checkbox"/> Forêt / boisé <input type="checkbox"/> Friche <input type="checkbox"/> Mixte
Cours d'eau / milieux humides présents	<input type="checkbox"/> Oui (décrire) : ___ <input type="checkbox"/> Non
État écologique actuel	<input type="checkbox"/> Dégradé <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Excellent
Titre de propriété (numéro)	
Hypothèque ou servitude existante	<input type="checkbox"/> Oui (préciser) : ___ <input type="checkbox"/> Non

### Annexe recommandée

Un plan du territoire délimitant les zones d'intervention, les zones de conservation et les zones d'accès exclusif au propriétaire doit être annexé à cet accord.

### 3. DURÉE ET CONDITIONS

Durée de l'accord	<input type="checkbox"/> 3 ans <input type="checkbox"/> 5 ans <input type="checkbox"/> 7 ans <input type="checkbox"/> 10 ans <input type="checkbox"/> Autre : ____
Date de début	
Renouvellement	<input type="checkbox"/> Automatique si plan de régénération atteint <input type="checkbox"/> Manuel avec évaluation
Résiliation anticipée par l'ULA	Préavis de 90 jours + rapport de bilan écologique
Résiliation anticipée par le propriétaire	Préavis de 90 jours + indemnité pour travaux investis non récupérables (____\$)

### 4. DROITS D'USAGE ACCORDÉS À L'ULA

En contrepartie de ses engagements de régénération, l'ULA dispose des droits suivants :

#### 4.1 Droits inclus

- Droit d'usage exclusif des zones désignées sur le plan annexé
- Droit d'installation d'équipements temporaires et semi-permanents (serres, composte, systèmes d'irrigation)
- Droit d'accueil de membres et participants aux activités CÉR sur le territoire
- Droit de récolte et d'usage de tout ce qui est cultivé ou produit
- Droit de planter des arbres fruitiers et arbustes productifs
- Droit d'habitation temporaire / saisonnière (si coché : préciser zone et conditions)

#### 4.2 Droits exclus — réservés au propriétaire

- Droit de vendre, hypothéquer ou transférer la propriété
- Droit d'accès aux zones réservées définies en annexe
- Droit de modifier les structures permanentes existantes

### 5. ENGAGEMENTS DE RÉGÉNÉRATION — LE COEUR DU BAIL

L'ULA s'engage à mettre en oeuvre un Plan de Régénération Territoriale (PRT) défini conjointement avec le propriétaire. Ce plan constitue l'Annexe B du présent accord.

#### Principes du Plan de Régénération Territoriale (PRT)

Le PRT définit des objectifs mesurables sur la durée du bail. Il est révisé annuellement. Les indicateurs de succès sont définis dès la signature.

Exemples d'objectifs : taux de couverture végétale, nombre d'espèces indigènes replantées, réduction de l'érosion, qualité de l'eau, biodiversité mesurable, surface de sol vivant restaurée.

## 5.1 Pratiques obligatoires

- Agriculture sans pesticides ni herbicides chimiques de synthèse
- Gestion des eaux pluviales et protection des milieux riverains
- Compostage systématique des matières organiques
- Conservation d'au moins \_\_\_% du territoire en zone de non-intervention écologique
- Rapport annuel de bilan écologique remis au propriétaire

## 5.2 Objectifs spécifiques au territoire (à compléter conjointement)

Objectif	Indicateur mesurable

## 6. CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES

Loyer de base annuel	___\$ / an (réduit en reconnaissance des travaux de régénération)
Modulation selon PRT atteint	<input type="checkbox"/> Oui : réduction de ___% si objectifs dépassés <input type="checkbox"/> Non
Contribution en JEU acceptée	<input type="checkbox"/> Oui (jusqu'à ___% du loyer) <input type="checkbox"/> Non
Partage des récoltes avec propriétaire	<input type="checkbox"/> Oui : ___% des récoltes <input type="checkbox"/> Non
Investissements de régénération	Assumés par l'ULA — reconnus au bilan

## 7. BILAN ET ÉVALUATION ANNUELLE

Une rencontre annuelle entre le propriétaire et l'ULA est obligatoire. Elle inclut :

- Revue du Plan de Régénération Territoriale (PRT)
- Bilan photographique et mesures des indicateurs
- Ajustements mutuellement consentis au PRT
- Discussion sur la possibilité de passage au niveau B2 ou C1

## CLAUSES GÉNÉRALES

### Valeurs du réseau Coopère

Les parties reconnaissent et s'engagent à respecter les valeurs RHUHR (Respect, Humilité, Unité, Honnêteté, Réalité) qui constituent le socle éthique de tout accord affilié au réseau Coopère / CÉR.

### Résolution des différends

Tout différend sera d'abord soumis à une médiation interne, facilités par un membre désigné du cercle Accueil & Connexion. En cas d'échec, les parties ont recours aux mécanismes légaux de leur juridiction.

### Modification

Toute modification au présent accord doit être convenue par écrit et signée par toutes les parties.

### Langue et juridiction

Le présent accord est rédigé en français et vaut dans la juridiction où la propriété est située. Une version dans la langue locale peut être produite et prévaut en cas de conflit d'interprétation.

### Nullité partielle

Si une clause est déclarée nulle ou inapplicable, les autres clauses demeurent pleinement en vigueur.

---

## 9. SIGNATURES

Les parties reconnaissent avoir lu et compris le présent accord et ses annexes.

#### Le Propriétaire

Nom, date

#### Représentant(e) de l'ULA

Nom, titre, date

\_\_\_\_\_  
*Signature*

\_\_\_\_\_  
*Signature*

\_\_\_\_\_  
*Nom / Date*

\_\_\_\_\_  
*Nom / Date*

#### Recommandation

Pour les accords de 5 ans et plus, une consultation avec un notaire ou un avocat spécialisé en droit foncier est fortement recommandée avant signature.