

COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 14 MARS 2022**

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 08/03/2022, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Béatrice JOBERT à Mathieu GAGET, Sylvie RUELLE à Evelyne GRAS, Carole BARBIER à Cécile PUVIS DE CHAVANNES, Laurie CHAMPAVIER-BAHOUYA à Henri HOURIEZ, Christelle HAON à Bernadette CACALY

Absent : Gregory RONDOT.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Henri HOURIEZ a été désigné(e).

DELIB 2022.03.14.10

OBJET : Acquisition d'une propriété rurale comprenant des parcelles agricoles, boisées et des emprises de voirie sur la commune de Saint Quentin Fallavier appartenant à la SAFER

Monsieur Henri HOURIEZ, adjoint délégué à l'urbanisme, le PLU et l'économie, expose aux membres du conseil municipal que l'Etat a décidé de mettre en vente un ensemble de parcelles initialement acquis dans le cadre du projet de Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau. Dans cet objectif, l'Etat a confié à la SAFER, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et l'EPORA, la mission d'organiser la cession de ces terrains.

La procédure de vente a ainsi débuté en septembre 2021 et la collectivité s'est portée acquéreur d'une propriété rurale comprenant des parcelles agricoles, boisées et des emprises de voiries située sur la commune de Saint Quentin Fallavier, d'une surface totale d'environ 30 ha 08 a 58 ca, dont la liste figure en annexe.

Il est précisé que la vente porte également sur plusieurs parties de la parcelle cadastrée CK n° 1. Cette parcelle doit faire l'objet d'un document d'arpentage afin de constituer plusieurs nouvelles parcelles dont deux sont l'objet de cette vente.

Situation locative

Les fonds suivants sont occupés pour les parcelles indiquées ci-après :

- Section CB n° 109 : mise en valeur par le GAEC Roseraie Laperrière sous la forme d'une convention d'occupation précaire,
- Section CH n° 142 : mise en valeur par Monsieur Anthony Strina sous la forme d'une convention d'occupation précaire,

- Section CK n° 1 : mise en valeur par l'EARL Les Alouettes (Martial et Anthony Vial) sous la forme d'une convention d'occupation précaire pour la partie agricole,
- Section CS n° 83 et 170 : mise en valeur par le Monsieur Pierre Vavre sous la forme d'une convention d'occupation précaire,
- Section DA n° 36 : mise en valeur par le Monsieur Michel COTTIN sous la forme d'une convention d'occupation précaire.

Prix de vente

- 956 637€ (neuf cent cinquante-six mille six cent trente-sept euros).

Conditions particulières

L'acte de vente comportera un cahier des charges qui implique des engagements de la part de l'acquéreur, stipulés dans la promesse unilatérale d'achat à l'article 10.

Considérant l'avis des domaines du 12 juillet 2021,

Considérant la décision d'attribution des parcelles de l'Etat à la commune de Saint Quentin Fallavier par le Comité technique départemental de la SAFER en janvier 2022,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **ACCEPTE l'acquisition de l'ensemble immobilier dont la désignation figure en annexe pour un montant total de 956 637€.**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant à signer la promesse unilatérale de vente, l'acte notarié ainsi que toutes pièces utiles en l'objet.**

Adoptée à l'unanimité

St-Quentin-Fallavier, le 14/03/2022

Publication et transmission en sous préfecture le 15 mars 2022 16/03/2022

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20220314-lmc110622-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Par Substitution

Préambule

La présente promesse unilatérale d'achat est consentie à la Safer dans le cadre de ses missions d'aménagement du territoire, en faveur de l'agriculture, du développement rural et de la préservation de l'environnement.

Les biens objet de la présente promesse d'achat sont situés dans le périmètre d'un territoire sur lequel intervient la Safer en vue de son aménagement durable.

L'action de la Safer vise à rationaliser, sur le long terme, l'utilisation de l'espace rural entre les différents usages du sol, à encourager et à déployer des activités agricoles et rurales conçues dans leur multifonctionnalité (économique, sociale, environnementale).

Le projet personnel du promettant a trouvé écho auprès de la Safer, intéressée par l'affectation future des biens objet de la présente promesse d'achat, compte tenu de ce qui précède.

Dans le cas où la réalisation de la présente promesse unilatérale d'achat serait demandée par la Safer, son intervention aura contribué à la mise en œuvre du projet personnel du promettant grâce aux moyens suivants :

- expertise des biens objet de la présente promesse,
- présentation du projet d'acquisition, tel qu'énoncé par le promettant, aux acteurs locaux (collectivités et instances agricoles) et concertation afin de faciliter son intégration au niveau local,
- validation du projet d'acquisition qui, tel qu'énoncé par le promettant et après agrément par la Safer, sera compatible avec les affectations envisageables dans le cadre de l'aménagement du territoire,
- accompagnement du projet dans le temps en s'assurant de sa pérennité au travers d'un cahier des charges,
- application, sous certaines conditions, d'un régime fiscal propre aux cessions réalisées par la Safer.
- application, sous certaines conditions, d'un régime dérogatoire en matière de contrôle des structures.

La présente promesse unilatérale d'achat est consentie à la Safer dans le cadre d'une procédure réglementée d'attribution qui impose à la Safer d'accomplir plusieurs formalités préalablement à toute décision d'attribution qu'elle intervienne par cession ou par substitution (appel public de candidatures, avis consultatif du Comité Technique Départemental en vue de l'arbitrage collégial des candidatures, approbation du projet d'attribution par les Commissaires du Gouvernement de la Safer).

Ceci exposé, il est consenti la promesse d'achat suivante :

Le promettant

COMMUNE DE SAINT QUENTIN FALLAVIER, représentée par **Monsieur le Maire Michel BACCONNIER**

Adresse : 1 rue de l'Hôtel de Ville 38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Téléphone : 04.74.94.88.06

domicilié en l'Étude de Maître : **MATHIEU Carine**

Adresse : 1 rue des Sayes CS 95002 38081 L'ISLE-D'ABEAU Cedex

Le bénéficiaire

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Auvergne-Rhône-Alpes, désignée sous le vocable "le bénéficiaire" ou "la Safer", Société Anonyme au capital de 7 399 008,00 euros dont le siège social est à LYON, 23, rue Jean Baldassini immatriculée au RCS de LYON sous le numéro. B 062 500 368

Faculté de substitution :

La Safer est titulaire dans ce cas d'une promesse unilatérale de vente consentie par le propriétaire actuel des biens objet de la présente promesse.

La Safer se réserve la possibilité d'exercer, quand les conditions seront réunies, soit avant la levée d'option, soit après la levée d'option de la promesse de vente précitée, la faculté de substitution prévue par les dispositions de l'article L 141-1-II du Code rural pour réaliser la vente objet de la présente promesse.

La faculté de substitution devra intervenir au plus tard dans le délai de six mois à compter de la date d'enregistrement de la promesse de vente précitée. Pour le cas où la Safer se substituerait avant levée d'option le promettant dans les droits de la promesse de vente précitée, le promettant donne d'ores et déjà mandat à la Safer de réaliser en son nom et pour son compte les formalités de levée d'option de la promesse de vente auprès de son signataire. La levée d'option de la promesse de vente devra émaner de la Safer qui agira au nom et pour le compte du substitué, toute levée d'option émanant directement du substitué devant être considérée comme nulle et non avenue.

Quelles que soient les modalités de réalisation de la présente promesse, la Safer devra assurer la bonne exécution du contrat aux conditions de charges et de prix convenues jusqu'à la signature de l'acte authentique auquel elle prendra part.

Le promettant s'engage à acquérir la propriété immobilière dont la désignation cadastrale figure en annexe 1, et ce de façon irrévocable et sans possibilité de rétractation pour quelque motif que ce soit, sous réserve de l'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitat visé au paragraphe 7, jusqu'à la date limite de levée d'option indiquée au paragraphe 12.

1. Désignation des immeubles

Une propriété rurale comprenant des parcelles agricoles, boisées et des emprises de voirie, située sur la commune de SAINT-QUENTIN-FALLAVIER, d'une surface totale d'environ 30 ha 08 a 58 ca et dont le détail est précisé en annexe I – désignation cadastrale

tels que ces immeubles existent à ce jour avec toutes leurs dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

Est précisé que la vente porte également sur plusieurs parties de la parcelle cadastrée CK n°1. Cette parcelle doit faire l'objet d'un document d'arpentage afin de constituer plusieurs nouvelles parcelles dont deux sont l'objet de la présente promesse d'achat.

Les deux parcelles à constituer figurent en annexe II de la présente promesse d'achat, pour une surface estimée d'environ 15 a 00 ca et 14 a 13 ca, soit un total de 29 a 13 ca. La désignation cadastrale et la surface cadastrale définitive de ces nouvelles parcelles seront précisées suite à la réalisation du document d'arpentage et du passage du géomètre.

2. Diagnostics techniques et autres déclarations mentionnées à l'annexe II

risques et pollutions [] nuisances sonores aériennes []
autres : []

3. Éléments complémentaires (éventuellement mentionnés en annexe)

Néant

4. Situation locative

Fonds occupés pour les parcelles :

- section CB n°109 : mise en valeur par le GAEC Roseraie Laperrière (Richard et Philippe LAPERRIERE) sous la forme d'une convention d'occupation précaire
- section CH n°142 : mise en valeur par M. Anthony STRINA sous la forme d'une convention d'occupation précaire
- section CK n°1 : mise en valeur par l'EARL les Alouettes (Martial et Anthony VIAL) sous la forme d'une convention d'occupation précaire pour la partie agricole
- section CS n°83 et n°170 : mises en valeur par M. Pierre VAVRE sous la forme d'une convention d'occupation précaire
- section DA n°36 : mise en valeur par M. Michel COTTIN sous la forme d'une convention d'occupation précaire

Fonds libre à la vente pour le solde des parcelles.

5. Prix de vente et modalités de paiement

Prix de vente : **956 637,00 €** (NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS)

Ce prix sera payable (déduction de la somme versée à titre de dépôt de garantie) avant la signature de l'acte authentique de vente au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte authentique et selon ses instructions que le promettant s'engage à suivre, en application des dispositions des articles L 112-6-1 et R 112-5 du Code monétaire et financier. Le promettant s'engage à fournir à la SAFER une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement. Ce prix ne pourra être payé par chèque certifié ou émanant d'un établissement bancaire ou de crédit que dans l'hypothèse où le montant réclamé par le notaire est inférieur à la somme de 3 000 euros.

Le prix de vente, ainsi que les taxes et frais annexes, seront réglés par le promettant le jour de la signature de l'acte par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire.

Sont à la charge du promettant les frais d'acte notarié ainsi que les frais d'hypothèque en cas d'emprunt du promettant.

6. Recours à l'emprunt

Sans objet

7. Provisions sur frais d'acte / dépôt de garantie

Sans objet

8. Transfert de propriété, entrée en jouissance

La présente ne saurait en aucune manière emporter transfert de propriété.

Si la réalisation de la présente promesse d'achat est demandée :

- le transfert de propriété ne sera réalisé qu'à la date de régularisation de la vente par acte authentique,

- le promettant aura la jouissance de l'immeuble vendu selon les modalités suivantes :
 - Date : au jour de la signature de l'acte
 - Mode : prise de possession réelle et par perception des fermages

9. Charges supportées par le promettant en cas de vente

• **Cotisations MSA** : les cotisations de l'année en cours à la date de la signature de l'acte resteront entièrement à la charge de l'ancien exploitant, sauf si le promettant bénéficie de la récolte de l'année en cours à la date de la vente.

• **Impôts et taxes liés au foncier (dont TFB, TFNB):**

Règlement définitif le jour de la signature de l'acte authentique

Répartition : au prorata temporis, à compter de l'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition, cette répartition étant définitive et le règlement éteignant toute créance ou dette entre promettant et bénéficiaire à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôts et taxes pour l'année au cours de laquelle la signature de l'acte intervient.

Moment du remboursement par le promettant : le jour de la signature de l'acte.

Modalités du remboursement : par prélèvement par le rédacteur de l'acte sur les frais d'acquisition et virement sur le compte du bénéficiaire.

Le dernier avis d'imposition (taxes foncières) de l'ancien propriétaire est annexé à la présente promesse unilatérale d'achat.

• **Cotisations de drainage et irrigation** : A compter de l'entrée en jouissance prévue ci-dessus, le promettant remboursera au bénéficiaire (ou directement à l'ancien propriétaire en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) les cotisations dans la mesure où il aura eu communication d'une copie des appels correspondants dans le mois de leur réception par le bénéficiaire (ou l'ancien propriétaire).

D'une manière générale, tous les frais et droits, y compris les frais d'expédition d'acte à remettre à la Safer, qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés par le promettant.

10. Conditions particulières : objectifs et conditions de la cession

Si la réalisation de la présente promesse d'achat est demandée, l'acte authentique de vente comportera le cahier des charges suivant que le promettant déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements suivants et en acceptant la mise en place d'un partenariat de suivi de son projet avec la Safer pendant une période de 20 ans.

I Projet de l'acquéreur

Nature du projet :	Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/>
	Projet de développement rural	<input checked="" type="checkbox"/>
	Projet forestier et environnemental	<input checked="" type="checkbox"/>

Description du projet : Projet de bailleur au profit des agriculteurs en place sur les terrains agricoles et d'appui à l'installation de porteur(s) de projet(s) agricole(s).

Projet de sécurisation de parcelles à enjeux environnementaux, notamment identifiées en corridor écologique.

Projet de maîtrise de l'urbanisation sur la commune pour les parcelles sous droit de préemption urbain et régularisation d'emprise de voirie.

II Agrément du projet par la Safer

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a pour objet, notamment, d'oeuvrer prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations, de concourir à la diversité des systèmes de production, à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique, de contribuer au développement durable des territoires ruraux et de faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations.

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes déclare que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime. L'acquéreur dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements suivants et en acceptant les modalités de contrôle qui en découlent

III Engagements de l'acquéreur

Cahier des charges Bailleur (parcelles A511, A515, A519, A816, A997, A1325, A1327, A1605, CB76, CB77, CB109 partie, CB185, CC22, CC23, CC24, CH66, CH142, CH261, CK1 partie, CN22, CN34, CO65, CS8, CS83, CS170, DA36, DA37, DA41)
Pendant une durée de 20 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural ;

2/ louer les parcelles déjà mises à disposition à des agriculteurs ou des tiers de manière précaire, agriculteurs ou tiers agréés par la Safer et les Commissaires du gouvernement, par bail rural ou par convention visée à l'article L 481-1 du Code rural (convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage) ;

3/ justifier, à la première demande de la Safer, de la régularisation de ce bail au profit du preneur désigné ci-dessus ;

4/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant toute nouvelle prise en location du bien acquis par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur, ainsi qu'avant tout morcellement, lotissement (sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural) ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

Cahier des charges cession de biens ruraux ou réorientation de biens agricoles en vue du développement rural (parcelles CB109 partie, CK1 parties)

Pendant une durée de 20 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural ;

2/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant tout morcellement, lotissement ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

Cahier des charges cession à finalité environnementale et cession de surfaces boisées (parcelles A849, CB112, CC25, CM154, CN11, CN16, CN21, CN26, CN28, CN35, CN48, CN83, CN176, CN184, CZ87, CZ88, ZE36)

Pendant une durée de 20 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural ;

2/ utiliser le bien en veillant particulièrement au respect des dispositions de protection de l'environnement qui ont été précisées par les autorités compétentes et qui demeurent annexées aux présentes ;

3/ respecter le cas échéant les orientations de la politique forestière telle que définies dans les différents documents de gestion des forêts afin de garantir le développement d'une gestion durable des biens acquis ;

4/ poursuivre en particulier, conformément aux dispositions de l'article L 312-6 du Code forestier, s'il existe et jusqu'à son terme ou jusqu'à ce qu'une nouvelle garantie de gestion durable lui soit substituée, l'exécution du plan simple de gestion agréé dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance ;

5/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant tout morcellement, lotissement ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

IV Droits d'enregistrement : régime fiscal spécifique

Comme indiqué ci-dessus, la présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code rural et compte tenu des engagements pris par l'acquéreur de maintenir la destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code rural pendant une période minimum de 10 ans, la présente vente ne donne lieu à **aucune perception au profit du Trésor** en application de l'article 1028 ter du Code Général des Impôts.

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur **les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées à lui-même ou à ses ayants cause s'il ne respecte pas ses engagements**, à savoir :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- acquittement d'intérêts de retard.

V Suivi du projet de l'acquéreur

Toute évolution du projet de l'acquéreur pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

L'acquéreur s'engage donc à informer la Safer de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la Safer permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de maintenir le bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la Safer, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers,...).

Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la Safer de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

V.1. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux

Modalité soumise à publicité foncière – évaluation pour la contribution de sécurité immobilière : 150 euros

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 20 ans à compter de la signature du présent acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la Safer aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La Safer disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

V.2. Demande de dérogation au cahier des charges

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, le promettant (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la Safer tout projet de :

- changement d'exploitant,
- mise en location,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange.

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, devra faire connaître à la Safer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la Safer sera réputée avoir donné son agrément.

Les frais d'instruction éventuels de la demande seront recouverts auprès du demandeur selon la tarification en vigueur le jour de la demande, arrêtée par le Conseil d'Administration de la Safer.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au promettant par les présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

VI Rupture des engagements

La rupture des engagements souscrits par l'acquéreur est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à en informer la Safer et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.

En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissement en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) ont pour objet de permettre à la Safer de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges en contraignant l'acquéreur à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels l'acquéreur a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la Safer sera tenue de suivre :

VI.1. Constat de manquement, mise en demeure

La Safer devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promettant défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la Safer pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la Safer procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. Le promettant s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

VI.2. Procédure de délaissement

Modalité soumise à publicité foncière - évaluation pour la contribution de sécurité immobilière : 150 euros

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, il est expressément convenu que la Safer Auvergne-Rhône-Alpes pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L 141-1 III du code rural.

Détermination de l'indemnité :

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la Safer Auvergne-Rhône-Alpes à l'acquéreur comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- augmenté des impenses utiles faites par l'acquéreur à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- et diminué, à savoir :

de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la Safer Auvergne-Rhône-Alpes pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun, de tous frais engagés par la Safer Auvergne-Rhône-Alpes en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées, des sommes éventuellement versées par la Safer Auvergne-Rhône-Alpes à la place de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la Safer Auvergne-Rhône-Alpes à l'acquéreur ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence du droit de délaissement au profit de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc ..) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la mise en œuvre de la procédure de délaissement avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes.

VII Contrôle des structures (article L 331-2 du Code rural et de la pêche maritime)

Le promettant est informé que, dans l'hypothèse où la réalisation de la présente promesse serait demandée, la cession ne relèvera pas de la réglementation du contrôle des structures.

11. Conditions et déclarations générales

Si l'achat se réalise, il interviendra aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Le promettant déclare en outre être parfaitement informé:

- des surfaces déclarées telles qu'elles sont mentionnées à l'annexe I ;
- des servitudes existantes autres que celles décrites au paragraphe 3 et de celles pouvant résulter de la situation des fonds immobiliers au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi.

12. Date d'échéance de la levée d'option de la promesse d'achat : six mois à compter de la date de signature de la présente promesse d'achat

La réalisation de la présente promesse d'achat ne pourra avoir lieu que si la Safer en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi), adressée au domicile personnel ou élu du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, sans que le promettant ne puisse se rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à cette date.

13. Désistement - Défection du promettant

• **Désistement** - S'il devait y avoir désistement du promettant accepté par la Safer, cette dernière conservera à titre de clause pénale, pour réparer le préjudice subi par elle du fait de ce désistement, une somme correspondant à 10 % du prix de vente hors taxe avec un minimum de 1 000 € hors taxe (ramené au prix de vente si celui-ci est inférieur à 1 000 €).

• **Défection du promettant** - Sous réserve le cas échéant de l'application de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979 (loi Scrivener), si malgré mise en demeure adressée au promettant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'acte authentique de cession n'était pas signé dans un délai de 15 jours après la mise en demeure, la Safer pourra soit poursuivre la régularisation de la vente par la voie judiciaire, soit résilier unilatéralement la vente en conservant définitivement la somme fixée au paragraphe "Désistement".

14. Conditions suspensives

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être demandée après la levée d'option de la Safer ou après la mise en œuvre par la Safer de la faculté de substituer le promettant dans le bénéfice de la promesse de vente qu'elle détient :

- 1) si la Safer ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble dont la désignation cadastrale figure en annexe I et faire publier son titre au service de la publicité foncière,
- 2) si la cession au profit du promettant n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la Safer,
- 3) si l'autorisation de démembrement la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,
- 4) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption prioritaire ont décidé d'exercer ce droit,

Recueil de consentement pour la signature électronique

Le promettant déclare consentir à ce que l'adresse courriel et le numéro de téléphone portable mentionnés ci-dessus, dont il est titulaire, soient utilisés dans le cadre des échanges avec la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, et notamment en vue de la signature de documents électroniques, via des prestataires agréés choisis par la Safer Auvergne-Rhône-Alpes (docusign).

Le promettant déclare à cet effet disposer d'un accès personnel à internet, d'un téléphone portable, d'une ligne téléphonique et de la possibilité d'imprimer le document électronique si nécessaire.

Protection des données personnelles

Les données personnelles collectées sont utilisées dans le cadre de l'exercice des missions d'intérêt général confiées aux Safer en vertu du I de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, et sont nécessaires à l'exécution du présent contrat. Les données personnelles des promettant et bénéficiaire sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, promettant et bénéficiaire disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant. Ils peuvent exercer leurs droits à tout moment en s'adressant au « Délégué à la protection des données, Fnsafer, 91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris », ou par internet : dpd@safer.fr.

15. Accès aux fichiers informatiques

Des informations relatives à ce projet d'achat font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le promettant dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

16. Annexes jointes

Annexe I - Désignation cadastrale [X]

Annexe II - Plan de divisions cadastrales pour la parcelle CK n°1 [X]

Approbation des :

Fait à SAINT-QUENTIN-FALLAVIER,

- mots nuls (nombre) :

- lignes rayées (nombre) :

- renvois (nombre) :

le.....

en deux exemplaires : un pour le promettant, un pour la Safer.

Signature du promettant précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour promesse d'achat" :

Mention :

Signature :

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

ANNEXE I - DESIGNATION CADASTRALE

Identification du dossier : CA 38 21 0404 01

Promettant : COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Commune : SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
LA SERVE	A	0511				76 a 80 ca	P	A	Non
LE CLOS	A	0515				1 ha 64 a 35 ca	T	A	Non
LE CLOS	A	0519				1 ha 10 a 00 ca	L	A	Non
L ILATE	A	0816				7 a 20 ca	L	N	Non
L ILATE	A	0849				9 a 00 ca	BT	N	Non
LE CLOS	A	0997			0514	3 ha 17 a 66 ca	P	A	Non
LE CLOS	A	1325			0518	24 a 06 ca	P	A	Non
LE CLOS	A	1327			0516	2 a 19 ca	T	A	Non
LA SERVE	A	1605			1601	47 a 58 ca	P	A	Non
LES ESPINASSAY	CB	0076			0182	49 a 36 ca	T	A	Non
LES ESPINASSAY	CB	0077			0178	63 a 40 ca	P	U-A	Non
LES ESPINASSAY	CB	0109			0244	3 ha 27 a 50 ca	T	U-A	Non
LES ESPINASSAY	CB	0112			0241	19 a 00 ca	P	A	Non
LES QUATRE ROUTES	CB	0185			0181	75 a 23 ca	T	A	Non
CAMPANOZ	CC	0022			0315	75 a 75 ca	T	A	Non
CAMPANOZ	CC	0023			0316	82 a 10 ca	T	A	Non
CAMPANOZ	CC	0024			1164	1 ha 16 a 88 ca	T	A	Non
CAMPANOZ	CC	0025			0320	52 a 70 ca	BT	A	Non
CUVALU	CH	0066			0079	22 a 65 ca	P	A	Non
CUVALU	CH	0142			1615	10 a 39 ca	P	A	Non
CUVALU	CH	0261			0251	96 a 55 ca	T	A	Non
SEREZIN	CK	0001			0798	29 a 13 ca environ* (Surface totale de la parcelle : 3 ha 53 a 76 ca)	T	A	Non
LA PONTIERE	CM	0154			1128	15 a 18 ca	P	N	Non
FARON	CN	0011			0079	13 a 35 ca	BT	N	Non
FARON	CN	0016			0089	32 a 75 ca	BT	N	Non
FARON	CN	0021			1605	54 a 03 ca	L	A-N	Non
FARON	CN	0022			1620	19 a 01 ca	S	A	Non
FARON	CN	0026			1612	11 a 12 ca	BT	N	Non
VIGNES DE LA VERPILLIERE	CN	0028			0100	9 a 00 ca	BT	N	Non
VIGNES DE LA VERPILLIERE	CN	0034			0105	44 a 29 ca	T	N	Non
VIGNES DE LA VERPILLIERE	CN	0035			0142	1 ha 74 a 90 ca	BT	N	Non
VIGNES DE LA VERPILLIERE	CN	0048			0131	5 a 76 ca	BT	N	Non
FALLAVIER	CN	0083			0875	1 ha 27 a 57 ca	BT	A-N	Non
MONTHION	CN	0176			0221	29 a 78 ca	BT	N	Non
MONTHION	CN	0184			0224	32 a 20 ca	BT	N	Non
PERREDIERE	CO	0065			0077	3 ha 24 a 80 ca	P	A	Non
FALLAVIER	CS	0008			0012	24 a 78 ca	T	A	Non

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
LES CHARRETONS	CS	0083			0848	1 a 72 ca	P	A	Non
LES CHARRETONS	CS	0170			0082	1 ha 87 a 36 ca	P	A	Non
LES ALLOIX	CZ	0087			0490	22 a 28 ca	BT	N	Non
LES ALLOIX	CZ	0088			0489	8 a 58 ca	BT	N	Non
GRAND BOIS	DA	0036			0828	31 a 42 ca	T	A	Non
GRAND BOIS	DA	0037			0926	23 a 12 ca	T	A	Non
GRAND BOIS	DA	0041			0362	12 a 90 ca	T	A	Non
LES GELIOTS	ZE	0036				23 a 20 ca	BT	N	Non

Total surface : environ 30 ha 08 a 58 ca sur la commune de SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

*** la vente ne porte que sur parties de la parcelle cadastrée CK n°1. Cette parcelle doit faire l'objet d'un document d'arpentage afin de constituer plusieurs nouvelles parcelles dont deux sont l'objet de la présente promesse d'achat.**

Les deux parcelles à constituer sont représentées en annexe II de la présente promesse d'achat, pour une surface estimée d'environ 15 a 00 ca et 14 a 13 ca, soit un total de 29 a 13 ca. La désignation cadastrale et la surface cadastrale définitive de ces nouvelles parcelles seront précisées suite à la réalisation du document d'arpentage et du passage du géomètre.

Fait en deux exemplaires

Signature du ou des promettants

ANNEXE II – PLAN DE DIVISIONS CADASTRALES POUR LA PARCELLE CK N°1

