

# St Quentin Fallavier

COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 JUIN 2024

Le Conseil Municipal de Saint-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 18/06/2024, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mathieu GAGET, 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 : Cécile PUVIS DE CHAVANNES à Alexandre CACALY, Béatrice JOBERT à Emilie JULLIEN, Evelyne GRAS à Bernadette CACALY, Grégory BARTHALAY à Nicolas BACCONNIER, Diane ROCHET à Laurent PASTOR, Gregory RONDOT à Sophie GAULTIER, Quentin CICALA à David CICALA

Absents : Laurie CHAMPAVIER-BAHOUYA, Sebastien BERENGUER.

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 : Alexandre CACALY a été désigné(e).

**DELIB 2024.06.24.9**

**OBJET : Acquisition de parcelles sises aux lieudits Grand bois et Tortue**

Monsieur Nicolas BACCONNIER, adjoint délégué à l'aménagement du territoire et au développement durable, expose aux membres du conseil municipal que :

Considérant l'information de la SAFER concernant une vente notifiée en date du 29 janvier 2024 en vue de la cession d'une propriété rurale, comprenant plusieurs parcelles situées sur les communes de Saint-Quentin Fallavier et Villefontaine aux lieudits Grand Bois et Tortue, d'une surface totale de 1 ha 49 ca et comprenant un corps de ferme (habitation et dépendances), du terrain agricole et boisé et un parking.

Commune : SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
GRAND BOIS	CP	0052			0371	2 a 32 ca	VI	U	Non

Total surface : 2 a 32 ca sur la commune de SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Commune : VILLEFONTAINE

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
TORTUE	C	0104				11 a 59 ca	S	N	Non
TORTUE	C	0475			0103	59 a 10 ca	VI	N	Non
TORTUE	C	0536			0533	18 a 60 ca	BT	N	Non
TORTUE	C	0553			0105	5 a 95 ca	J	N	Non
TORTUE	C	0554			0105	13 a 93 ca	J	N	Non

Total surface : 1 ha 09 a 17 ca sur la commune de VILLEFONTAINE

Considérant que les parcelles sont situées en zone Naturelle au Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Considérant que cette acquisition par voie de préemption permettra :

- de conserver le parking à usage du public situé sur la parcelle C 536 qui représente un caractère d'intérêt général pour les visiteurs de l'Espace Naturel Sensible de l'Etang de Fallavier,
- d'assurer à terme la pérennité de la valeur patrimoniale et historique de la bâtisse en très mauvaise état,
- d'assurer la protection de la qualité environnementale du site situé à proximité immédiate de l'ENS de Fallavier. Ce secteur est identifié au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR), comme un secteur d'intérêt paysager majeur, constitué notamment de l'étang et de ses rives,
- l'installation et l'accompagnement d'un projet agricole professionnel ou d'un projet de développement local.

L'objectif et l'enjeu de la commune de Saint-Quentin-Fallavier est d'assurer la continuité et la pérennité des activités agricoles sur le secteur et permettre le développement en accord avec la préservation du grand paysage.

Considérant le prix de vente s'élevant à 90 000€ HT et les frais d'intervention SAFER s'élevant à 9 000€ HT, soit 10 800€ TTC,

Considérant la décision du Comité Technique Départemental de la SAFER du 14 mars 2024 d'attribuer à la commune de Saint-Quentin-Fallavier la propriété de l'Etat sise rue de la Buthière,

Il est proposé d'acquérir ce tènement immobilier au prix de 90 000€ HT, en sus 9 000€ HT de frais annexes et de gestion de la SAFER.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :**

- **DECIDE d'acquérir le tènement immobilier sis rue de la Buthière aux lieudits Grand Bois et Tortue comme énoncé ci-dessus, pour un montant de 90 000€ HT + 9 000€ HT de frais de gestion de la SAFER.**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant, à signer la promesse unilatérales d'achat avec la SAFER et tous documents utiles en l'affaire.**

**Adoptée à l'unanimité**

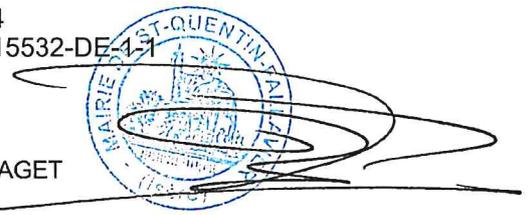
St-Quentin-Fallavier, le 24/06/2024

Publication et transmission en sous préfecture le 3 juillet 2024

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20240624-lmc115532-DE-1-1

Le Maire

Mathieu GAGET



## 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.

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 Mathieu GAGET**

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

Téléphone : 04.74.94.88.06

Mail : [celine.cailleaud@st-quentin-fallavier.fr](mailto:celine.cailleaud@st-quentin-fallavier.fr) / [ingrid.perez@st-quentin-fallavier.fr](mailto:ingrid.perez@st-quentin-fallavier.fr)

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 située sur les communes de SAINT-QUENTIN-FALLAVIER et VILLEFONTAINE, d'une surface totale de 1 ha 11 a 49 ca et comprenant un corps de ferme (habitation et dépendances), du terrain agricole et boisé et un parking

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.

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

amiante	<input checked="" type="checkbox"/>	électricité	<input checked="" type="checkbox"/>
plomb	<input checked="" type="checkbox"/>	assainissement	<input type="checkbox"/>
termites	<input type="checkbox"/>	sécurité piscine	<input type="checkbox"/>
gaz	<input type="checkbox"/>	performances énergétiques	<input checked="" type="checkbox"/>
risques et pollutions	<input checked="" type="checkbox"/>	nuisances sonores aériennes	<input checked="" type="checkbox"/>
autres :	<input type="checkbox"/>		

- **Assainissement :**

Il est précisé que le bâti objet des présentes est raccordable à un réseau d'assainissement collectif (passant rue de la Buthière) mais n'est pas à ce jour raccordé à ce réseau.

### **3. Éléments complémentaires (éventuellement mentionnés à l'annexe IV)**

Néant

### **4. Situation locative**

Fonds libre

### **5. Prix de vente et modalités de paiement**

Prix de vente : **90 000,00 € (QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS)**

auquel s'ajoute(nt) :

- les frais d'intervention Safer :

9 000,00 € HT, en sus du prix de vente

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 montant de la TVA dû par le promettant est susceptible d'être réajusté lors de la réalisation de la présente promesse par acte authentique.

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.**

Le promettant réglera à la Safer, au plus tard le jour de la signature de l'acte, le montant de ses frais d'intervention, soit la somme de 10 800,00 € TTC, dont TVA d'un montant de 1 800,00 euros.

## **6. Recours à l'emprunt**

Néant

## **7. Vérification de la capacité de financement**

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

## **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.

• **Taxe d'habitation** : à compter du 1<sup>er</sup> janvier suivant la signature de l'acte, l'occupant des lieux au 1<sup>er</sup> janvier dernier restant redevable de la taxe d'habitation de l'année en cours.

• **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 15 ans.

## I Projet de l'acquéreur

Nature du projet : Projet de développement rural   
Maintien de la vocation agricole

Description du projet : Entretien puis mise à disposition au profit d'un(de) porteur(s) de projet(s) agricole(s) et/ou de développement local compatible(s) avec les enjeux de préservation du secteur classé en ENS du Vallon du Layet et de l'Etang de Fallavier labellisé en 2007 sur le foncier à vocation agricole et sur le bâti.

Maintien de la partie aire de stationnement sur la parcelle C 356 permettant l'accès à l'étang de Fallavier et supportant des containers de tri et entretien des boisements présents.

## II Agrément du projet par la Safer

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a pour objet, notamment, d'œuvrer 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 cession de biens ruraux ou réorientation de biens agricoles en vue du développement rural**

Pendant une durée de 15 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/ plus précisément : concernant le bâti et le foncier à vocation agricole : assurer leur entretien dans l'attente de l'identification d'un(de) projet(s) agricole(s) et/ou de développement local permettant la valorisation du site et la prise en compte des enjeux liés à la proximité de la propriété de l'ENS du Vallon du Layet et de l'Etang de Fallavier ;

concernant la parcelle C 356 : maintenir sa vocation d'aire de stationnement et de support de containers de tri et entretenir les boisements présents.

3/ 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 15 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 Judiciaire 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 contrevention 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.

## **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:

- de la situation des bâtiments, telle que décrite en annexes II et III, vis-à-vis de la réglementation en vigueur au niveau sanitaire, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'engage à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à ses frais ;
- 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 : 30/09/2024**

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 démembrer la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise.

## **15. Recueil de consentement pour la signature et l'envoi électroniques**

Les signataires déclarent consentir à ce que l'adresse courriel et le numéro de téléphone portable mentionnés ci-dessus, dont ils sont titulaires, soient utilisés dans le cadre des échanges avec la Safer Auvergne-Rhône-Alpes via des prestataires agréés choisis par elle, et notamment en vue de :

- la signature de documents électroniques (DocuSign)
- l'envoi et la réception d'une lettre recommandée électronique lorsque la loi permet cette forme de notification conformément à l'article L100 I du Code des postes et des communications électroniques (AR 24).

Les signataires déclarent 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.

## **16. 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 signataires 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, les signataires 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](mailto:dpd@safer.fr).

**17. Droit applicable au contrat**

Le présent acte, son interprétation et son exécution sont soumis au droit français et tout différend à son égard relèvera de la compétence exclusive des juridictions françaises.

**18. Annexes jointes**

Annexe I - Désignation cadastrale et ortho photoplan [X]

Annexe II - Diagnostics techniques immobiliers [X]

---

Approbation des : Fait à.....,  
- mots nuls (nombre) :  
- lignes rayées (nombre) : le .....  
- renvois (nombre) : 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 ET ORTHO PHOTOPLAN

Promettant : **COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-FALLAVIER**

Commune : SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
GRAND BOIS	CP	0052			0371	2 a 32 ca	VI	U	Non

Total surface : 2 a 32 ca sur la commune de SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Commune : VILLEFONTAINE

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
TORTUE	C	0104				11 a 59 ca	S	N	Non
TORTUE	C	0475			0103	59 a 10 ca	VI	N	Non
TORTUE	C	0536			0533	18 a 60 ca	BT	N	Non
TORTUE	C	0553			0105	5 a 95 ca	J	N	Non
TORTUE	C	0554			0105	13 a 93 ca	J	N	Non

Total surface : 1 ha 09 a 17 ca sur la commune de VILLEFONTAINE

Fait en deux exemplaires

Signature du ou des promettant(s)

