

Nombre de Conseillers :

- en exercice..... 33
- présents..... 30
- absents..... 03
- votants..... 32
- procurations..... 02

Acte certifié exécutoire compte tenu
de sa :
télétransmission en Préfecture le :

21 NOV. 2022

publication en ligne le :

22 NOV. 2022

DAVIET Roland, Maire.

Le 15 novembre 2022 à 18h45, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 8 novembre 2022, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle d'animation, sise 15 rue de la Grenette, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRÉSENTS : Tous les Conseillers sauf M. Jean-Philippe BOIS, M. Jean-Philippe BRITON et Mme Célia DE LA CHAPELLE, absents et excusés.

M. Jean-Philippe BOIS a donné procuration à M. Lucien LAVOREL.

M. Jean-Philippe BRITON a donné procuration à M. Joseph PELLARIN.

M. Lucien LAVOREL a été désigné secrétaire de séance.

- O B J E T -

2022 / 96 Acquisition foncière - Commune d'EPAGNY METZ-TESSY / SAFER - Parcelles cadastrées 181 AA 70 et 181 AA 71 sises au lieu-dit "Aux Marais de Tessy" :

Madame le Premier Maire Adjoint expose ;

Les parcelles cadastrées à la section 181 AA sous les numéros 70 et 71, sises au lieu-dit "Aux Marais de Tessy", d'une superficie respective de 2 568 m² et 6 110 m², telles que figurées sous teinte jaune au plan ci-annexé (annexe 1), sont classées en zone A "secteur d'activités agricoles" au Plan Local d'Urbanisme du secteur de Metz-Tessy.

CONSIDÉRANT que la politique de la Commune menée depuis de nombreuses années en faveur du maintien d'une activité agricole sur son territoire implique la préservation du foncier agricole afin de garantir la vocation et l'usage d'un maximum de foncier agricole, de maintenir les exploitations agricoles et de contribuer à maintenir le maximum de surface productive agricole ;

CONSIDÉRANT la volonté de la Commune d'inciter l'exercice d'une agriculture respectueuse de l'environnement et orientée vers un développement durable du territoire rural ;

CONSIDÉRANT la notification en date du 18 octobre 2022 reçue par la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) du projet de vente des tènements susvisés au prix de 19 239,00 € ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la collectivité de se porter acquéreur desdites parcelles afin de mettre en place un bail rural au profit d'un agriculteur agréé par la SAFER ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés, DÉCIDE :

DE SE PORTER ACQUÉREUR auprès de la SAFER, sous réserve que la SAFER s'en porte acquéreur, des parcelles cadastrées 181 AA 70 et 71 telles que figurées sous teinte jaune au plan ci-annexé (annexe 1), sises au lieu-dit "Aux Marais de Tessy", d'une superficie respective de 2 568 m² et 6 110 m², soit une superficie totale de 8 678 m².

Ces deux immeubles sont cadastrés comme suit :

Lieudit	Section	Numéro	Sub	Surface	Nature cadastrale	Zonage	Bio
Aux Marais de Tessy	181 AA	70		25 a 68 ca	P	A	Non
	181 AA	71	A	54 a 14 ca	T	A	Non
	181 AA	71	B	6 a 96 ca	BS	A	Non

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la promesse unilatérale d'achat ci-annexée (annexe 2) avec la SAFER, étant précisé que ladite promesse est consentie aux conditions suivantes :

- prix de vente de 27 996,00 € TTC dont 4 666,00 € de TVA, étant précisé que ce prix comprend les frais supportés par la SAFER dans le cadre de son intervention ;
- la Commune ne fera pas appel à l'emprunt ;
- la réalisation de ladite promesse d'achat ne pourra avoir lieu que si la SAFER en fait la demande au plus tard le 1^{er} mars 2023 ;
- la promesse d'achat sera caduque :
 - o si la SAFER ne pouvait devenir définitivement propriétaire des biens et faire publier son titre au service de la publicité foncière,
 - o si la cession au profit de la Commune n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER,
 - o si les éventuels titulaires d'un droit de préemption prioritaire ont décidé d'exercer ce droit ;
- le transfert de propriété ne sera réalisé qu'à la date de régularisation de la vente par acte authentique ;
- 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, la Commune prend les engagements suivants :
 - o réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la SAFER et ainsi conserver aux biens acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime,
 - o louer l'ensemble des biens acquis à un agriculteur agréé par la SAFER et les Commissaires du gouvernement, par bail rural ou par convention visée à l'article L 481-1 du Code rural et de la pêche maritime (convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage),
 - o justifier, à première demande de la SAFER, de la régularisation de ce bail au profit du preneur qu'elle aura désigné,
 - o solliciter l'autorisation expresse de la SAFER avant toute nouvelle prise en location des biens acquis par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur, ainsi qu'avant tout morcellement, lotissement ou aliénation de la propriété ainsi qu'avant tout apport en société ou échange ;
- si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration du délai de 15 ans susvisé, 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 ;
- dans le cas où la Commune se trouverait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits, 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 ;
- dans l'hypothèse où la Commune rencontrerait, pendant le durée de 15 ans susvisée, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, l'acquéreur s'engage à en informer la SAFER et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que les biens conservent une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu ;
- la SAFER fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1224, 1227 et 1228 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales convenues.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la réitération par acte authentique de la promesse unilatérale d'achat.

DE PRENDRE EN CHARGE, si la vente se réalise, 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 ladite promesse.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à conclure un bail rural avec un agriculteur agréé par la SAFER.

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,



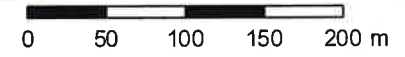
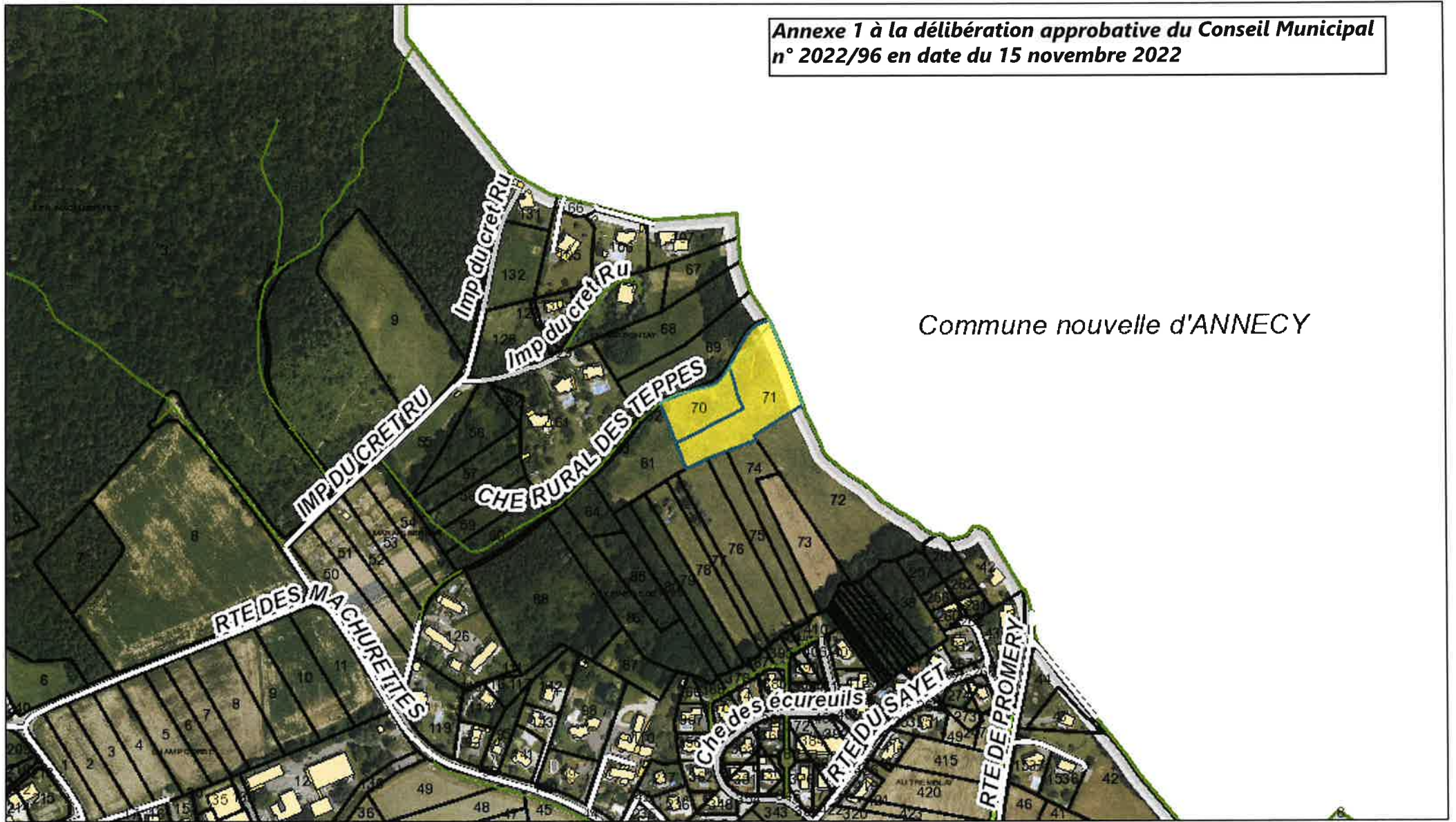
Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance



Lucien LAVOREL.

Annexe 1 à la délibération approbative du Conseil Municipal
n° 2022/96 en date du 15 novembre 2022



Légende

 Parcelle

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

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 D'EPAGNY METZ-TESSY, représentée par **Monsieur le Maire Roland DAVIET**
Adresse : Mairie 143 rue de la République 74330 EPAGNY METZ-TESSY
Téléphone : 0450220471
Mail : mairie@epagnymetzteissy.fr
domicilié en l'Étude de Maître :
Adresse :

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

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 la commune de EPAGNY METZ-TESSY, d'une surface totale de 86 a 78 ca et comprenant diverses parcelles agricoles cadastrées comme suit :

Commune : EPAGNY METZ-TESSY

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
AUX MARAIS DE TESSY	181AA	0070			0123	25 a 68 ca	P	A	Non

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
AUX MARAIS DE TESSY	181AA	0071	A		0124	54 a 14 ca	T	A	Non
AUX MARAIS DE TESSY	181AA	0071	B		0124	6 a 96 ca	BS	A	Non

Total surface : 86 a 78 ca sur la commune de EPAGNY METZ-TESSY

tel 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

Etat des risques - géorisques

3. Éléments complémentaires

Néant

4. Situation locative

Libre

5. Prix de vente et modalités de paiement

Prix de vente : **27 996,00 € TTC** (VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS TTC)
dont 4666 € de TVA

Le paiement du prix de vente interviendra après accomplissement des formalités de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux. La collectivité s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que le paiement ait lieu entre les mains du notaire dans les plus brefs délais.

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

Le promettant fera appel à l'emprunt pour le règlement du prix : NON

7. Vérification de la capacité de financement

Néant

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.

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

Remboursement postérieurement à la signature de l'acte authentique

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 impôts et taxes liés au foncier 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)

• **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 : Bailleur

Description du projet : maintien de la vocation agricole, se comportera en bailleur au profit d'un exploitant agréé par la SAFER.

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 Bailleur

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/ louer l'ensemble du bien acquis à un agriculteur agréé 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 alienation 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 recouvrés 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. Action en résolution de la vente

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

La Safer fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1224, 1227 et 1228 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que la Safer aura fait connaître au promettant sa volonté d'user de la présente clause.

Remboursement du prix :

Lorsque la résolution sera acquise, la Safer remboursera au promettant ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par le promettant.

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de la Safer,
 - la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, du promettant dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la Safer pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
 - éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non exécution du présent contrat, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
 - les sommes éventuellement versées par la Safer à la place du promettant ou de ses ayants droit.
- Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire. Les frais d'instance seront à charge du promettant.

Cas d'opposition :

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels la Safer sera spécialement intervenue pour y renoncer.

Dès maintenant, la Safer s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur au promettant avec l'intervention de la Safer.

Remboursement des prêts :

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du bien vendu et intervenus dans les conditions mentionnées dans le paragraphe précédent, la Safer versera en priorité directement à l'organisme prêteur, les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur. Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à la Safer.

Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée au profit de la Safer 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 nullité de l'acte et la résolution des présentes avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la Safer.

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

Opération soumise au régime de l'autorisation préalable d'exploiter

Conformément aux dispositions de l'article L 331-2 III du Code rural et de la pêche maritime, dans l'hypothèse où l'acquisition se réaliserait par l'intermédiaire de la Safer et où l'opération relèverait de la réglementation du contrôle des structures, l'avis favorable qui serait donné à la rétrocession par le Commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tiendra lieu d'autorisation d'exploiter.

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 : 01/03/2023

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 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,
- 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. 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.

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 – état des risques - géorisques

Autres documents joints : plans

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 – GEORISQUES



QR Code pour accéder à vérifier l'authenticité du document

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 25 octobre 2022

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une résiliation du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'Etat depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

74330 EPAGNY METZ-TESSY

Code parcelle :
181-AA-71, 181-AA-70



Parcelle(s) : 181-AA-71, 181-AA-70, 74330 EPAGNY METZ-TESSY
1 / 9 pages

RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'ITAL

MULTIRISQUES



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type multirisques nommé PPR sur la commune Metz-Tessy a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 25/03/2002
Date d'approbation : 29/01/2009

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

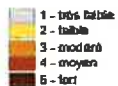
Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation
Mouvement de terrain
Séisme

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et associe les constructions dans les autres zones exposées.



SISMICITÉ : 4/5



Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



Parcelle(s) : 181-AA-71, 181-AA-70, 74330 EPAGNY METZ-TESSY
2 / 9 pages

RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'Etat dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contactez la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRM) auprès de votre commune.

Sismicité

Pour la bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Un guide interactif est proposé pour identifier précisément les dispositions à prendre en compte selon votre localisation, votre type d'habitat ou votre projet. Il est consultable à l'adresse suivante : <http://www.dzanesa.fr/Diagnostic-Min>

Consignes à suivre en cas de séisme :

- s'informer : écouter la radio, les premières consignes étant données par Radio France ;
- ne pas aller chercher les enfants à l'école.

Rester où l'on est :

- à l'intérieur : se mettre près d'un mur, une colonne portante ou sous des meubles solides, s'éloigner des fenêtres ;
- à l'extérieur : ne pas rester sous des fils électriques ou sous ce qui peut s'effondrer (ponts, corniches, toitures...) ;
- en voiture : s'arrêter et ne pas descendre avant la fin des secousses.

Se protéger le tête avec les bras

Ne pas allumer de flamme.

Pour plus de détails, vous pouvez consulter le site : <http://www.gouvernement.fr/sismiquesisme>

Parcelle(s) : 181-AA-71, 181-AA-70, 74330 EPAGNY METZ-TESSY
3 / 9 pages

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des recenseurs d'information sur les sols

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensés sur les risques miniers.

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensés sur les risques technologiques.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

Parcelle(s) : 181-AA-71, 181-AA-78, 74330 EPAGNY METZ-TESSY
4 / 9 pages

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Inondation.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les pages signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

Parcelle(s) : 181-AA-71, 181-AA-78, 74330 EPAGNY METZ-TESSY
5 / 9 pages

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MULTIRISQUES



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type multirisques nommé PPR sur la commune épagny a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.
Date de prescription : 25/09/2002
Date d'approbation : 20/01/2008

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Inondation
Mouvement de terrain
Séisme

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 1/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresses ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresses importantes, mais ces sinistres ne touchent qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/181-AA-71,181-AA-70,74330-EPAGNY-METZ-TESSY-secheresse-et-construction>

6 / 9 pages



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) potentiellement pollué(s), révisé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASAB).



RADON : 2/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, inerte et invisible. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



Parcelle(s) : 181-AA-71, 181-AA-70, 74330 EPAGNY METZ-TESSY
7 / 9 pages

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des nappes relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 10

Source : CCR

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600405A	01/07/2003	30/09/2003	16/06/2006	14/07/2006

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0700193A	10/09/2006	10/09/2006	23/03/2007	03/04/2007
INTE9100098A	29/07/1990	29/07/1990	25/01/1991	07/02/1991
INTE9200495A	21/12/1991	22/12/1991	09/11/1992	18/11/1992
INTE9300038A	01/08/1992	02/08/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300802A	29/06/1993	30/06/1993	26/10/1993	03/12/1993
NOR1982111B	05/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	18/11/1982

Glissement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9300802A	29/06/1993	30/06/1993	26/10/1993	03/12/1993

Secousse Sismique : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600421A	15/07/1996	23/07/1996	01/10/1996	17/10/1996

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR1982111B	05/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	18/11/1982

Parcelles(s) : 181-AA-71, 181-AA-70, 74330 EPAGNY METZ-TESSY

8 / 9 pages

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAB des anciens sites industriels et activités de services

Nom de site	Fiche détaillée
SARL BOUCHET, anc. M BOUCHET Jean	https://tchea-desques.legm.fr/geosques/casiab/SBP4080564

Parcelles(s) : 181-AA-71, 181-AA-70, 74330 EPAGNY METZ-TESSY

9 / 9 pages

