

Nombre de Conseillers :

- en exercice..... 33
- présents..... 31
- absents..... 02
- votants ..... 32
- procurations..... 01

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

**23 JAN. 2024**

publication en ligne le :

**23 JAN. 2024**

DAVIET Roland, Maire.

Le 16 janvier 2024 à 18h00, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 09 janvier 2024, 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 Mme Célia DE LA CHAPELLE, et M. Michel MARGUIGNOT, absents et excusés.

M. Michel MARGUIGNOT a donné procuration à M. Jean-Marc LOUCHE.

M. Jean-Philippe BOIS a été désigné secrétaire de séance.

**- O B J E T -**

**2024 / 03      Acquisition foncière - Commune d'EPAGNY METZ-TESSY / SAFER - Parcelle cadastrée AT 68 sise au lieu-dit "Les Pourras" :**

*Madame le Premier Maire Adjoint expose ;*

La parcelle cadastrée à la section AT sous le numéro 68, sise au lieu-dit "Les Pourras", d'une superficie de 3 327 m<sup>2</sup> telle que figurée sous teinte jaune au plan ci-annexé (annexe 1), est classée en zone A "secteur d'activités agricoles" au Plan Local d'Urbanisme du secteur d'Epagny. Une partie du tènement est concernée par un zonage de protection relatif à la présence dans le secteur d'une canalisation de transport de gaz.

Le bien est libre de location.

Par délibération n° 2022/06 en date du 24 janvier 2022, le Conseil Municipal a décidé de se porter acquéreur auprès de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), sous réserve que la SAFER s'en porte acquéreur, de la parcelle susvisée eu égard à :

- la politique de la Commune menée depuis de nombreuses années en faveur du maintien d'une activité agricole sur son territoire impliquant 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 ;
- 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 ;
- la notification reçue par la SAFER, en date du 17 novembre 2021, du projet de vente dudit tènement au prix de 13 316,00 € ;
- l'intérêt pour la collectivité de se porter acquéreur de ladite parcelle afin de mettre en place un bail rural au profit d'un agriculteur agréé par la SAFER ;

**CONSIDÉRANT** que ledit tènement a été attribué par le Comité Technique à l'EARL LAVOREL - LA FERME D'EPAGNY afin de consolider la structure foncière de l'exploitation agricole ;

**CONSIDÉRANT** que la régularisation de ce dossier n'a pu aboutir car l'accès à la parcelle n'étant pas notarié, celle-ci se trouve enclavée ;

**CONSIDÉRANT** que l'attributaire de la parcelle s'est désisté au regard de l'indemnité de 1 000,00 € exigée par la propriétaire en contrepartie de la constitution d'une servitude de passage grevant son terrain ;

**CONSIDÉRANT** que la promesse unilatérale d'achat initialement signée par la Commune le 1<sup>er</sup> février 2022 est échue depuis le 30 juin 2022 ;

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, de la parcelle cadastrée AT 68 telle que figurée sous teinte jaune au plan ci-annexé (annexe 1), sise au lieu-dit "Les Pourras", d'une superficie de 3 327 m<sup>2</sup>.

**DE SOUMETTRE** cette acquisition à la condition essentielle et déterminante de la constitution par acte notarié d'une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée à la section AT sous le numéro 86 afin de desservir ladite parcelle AT 68.

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la nouvelle 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 18 270 € (\*) réparti comme suit :

- o Prix principal d'acquisition par la SAFER..... 13 316,00 €
- o Frais notariés d'acquisition par la SAFER estimés à..... 1 497,00 € (\*)
- o Frais notariés relatifs à la servitude estimés à..... 500,00 € (\*)
- o Frais SAFER..... 1 957,00 €
- o Remboursement indemnisation du propriétaire  
du fonds servant pour la servitude (AT 86) ..... 1 000,00 €

*(\*) Il est précisé que les frais notariés sont ici estimés et que le prix d'acquisition devra intégrer les frais réels engagés par la SAFER.*

- 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 30 mars 2024 ;

- la promesse d'achat sera caduque :

- o si la SAFER ne pouvait devenir définitivement propriétaire du bien et faire publier son titre au service de la publicité foncière,
- o si la cession n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER,
- o si l'autorisation de démembrement la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,
- 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 au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
  - o louer l'ensemble du bien acquis à un agriculteur agréé par la SAFER et les Commissaires du gouvernement, par bail rural ;
  - 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 du bien acquis par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur, ainsi qu'avant tout morcellement ou aliénation de la propriété 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, elle devra être soumise à l'agrément de la SAFER pour tout projet de changement d'exploitant, mise en location, construction, cession à titre onéreux ou gratuit, d'échange, de mise à disposition ;
- la SAFER fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1183 et 1184 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales convenues.

**D'AUTORISER** la signature de 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 nécessaires 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,



Jean-Philippe BOIS.



## 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,
- participation de la Safer à l'opération en sa qualité de vendeur professionnel et application de la garantie légale des vices cachés avec partage éventuel de responsabilité en fonction de la qualité de ses cocontractants,
- 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 son Maire, M. 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 33 a 27 ca et comprenant une parcelle de terre, 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.

Commune : EPAGNY METZ-TESSY

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastre	Zonage	Bio
LES POURRAS	AT	0068	J		2325	16 a 63 ca	T	A	Non
LES POURRAS	AT	0068	K		2325	16 a 64 ca	T	A	Non

Total surface : 33 a 27 ca sur la commune de EPAGNY METZ-TESSY

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

Etat des risques naturels

### 3. Éléments complémentaires

Le promettant s'engage prendre à sa charge l'indemnité de servitude de passage et les frais d'actes notariés relatifs cette servitude permettant le désenclavement de la parcelle AT68 qui seront supportés par la SAFER lors de l'acquisition.

### 4. Situation locative

Libre

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

Prix de vente : 18 270 € HT (DIX SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX EUROS HT)

Le prix de vente est réparti comme suit :

- Le prix principal d'acquisition par la SAFER : 13 316 €
- Les frais notariés d'acquisition par la SAFER estimés à : 1 497 €
- Les frais notariés relatifs à la servitude estimés à : 500 €
- Remb. indemnité pour la Servitude : 1 000 €
- Les frais d'intervention SAFER : 1 957 €

Total 18 270 €

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)**:

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 : Mise à bail de la parcelle à un agriculteur agréé par la Safer

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 a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcelaires. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La Safer déclare, au vu du projet présenté par l'acquéreur, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural.

L'acquéreur, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés et en acceptant les modalités de suivi par la Safer 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** en la personne de M.LAVOREL Laurent.

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.

## IV Droits d'enregistrement : régime fiscal spécifique

Sous réserve des dispositions du I de l'article 257, les acquisitions immobilières faites à l'amiable et à titre onéreux par les communes ou syndicats de communes, les établissements publics fonciers créés en application des articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme, les départements, les régions et par les établissements publics communaux, départementaux ou régionaux ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

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,
- construction,
- 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. 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 1 183 et 1 184 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, le 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'inopposabilité :**

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 tiendrait 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 : 30/03/2024**

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 expéditeur 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,
- 4) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption prioritaire ont décidé d'exercer ce droit,
- 5) si le promettant n'obtenait pas le prêt pour le montant, les conditions et délais indiqués au paragraphe 6.

#### **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 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](mailto: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 – Etat des risques naturels [X]

Autres documents joints : Plans de localisation et servitude d'accès

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 – ETAT DES RISQUES NATURELS



PRÉFET DE LA HAUTE SAVOIE

Direction départementale  
des territoires  
Service aménagement, risques  
Cellule prévention des risques  
Références : SARCPB AF

Annexy, le 13 JAN 2016

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

**Arrêté n° DDT-2016-0093**  
relatif à l'obligation d'annexer un état des risques naturels, miniers et technologiques lors de toute transaction concernant les biens immobiliers situés sur la commune d'Epagny-Metz-Tessy

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-83 du 9 février 2006 modifié le 26-07-2007, le 31-08-2007, le 03-03-2008, le 10-03-2008, le 23-06-2008, le 23-10-2008, le 26-03-2009, le 06-07-2009, le 17-12-2009, le 20-04-2010, le 27-07-2010, le 23-09-2010, le 07-02-2011, le 21-02-2011, le 17-03-2011 mis à jour le 31 mars 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°PRCF/DRHD/IOA/2015-0033 du 22 décembre 2015 de délégation de signature du préfet au directeur départemental des territoires de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n°PRCF/DRCL/BCLH-2015-0025 du 26 septembre 2015 portant création de la commune nouvelle d'Epagny-Metz-Tessy à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

**Article 1 :** Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs situés dans la commune d'Epagny-Metz-Tessy sont consignés dans un dossier communal d'information consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels pris en compte dans les PPR,
- la cartographie des zones réglementées,
- le règlement,
- la zone de sismicité attachée à la commune,
- les événements ayant donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

**Article 2 :** Une copie du présent arrêté est adressée en mairie et à la chambre départementale des notaires.

15 rue Henry Dunant - 74998 Annecy cedex 9  
téléphone : 04 50 33 74 00 - télécopie : 04 50 27 96 09 - courriel : [dir@haute-savoie.gouv.fr](mailto:dir@haute-savoie.gouv.fr)  
internet : [www.haute-savoie.gouv.fr](http://www.haute-savoie.gouv.fr) - [www.haute-savoie.caq.emploi.agriculture.gouv.fr](http://www.haute-savoie.caq.emploi.agriculture.gouv.fr)  
horaires d'ouverture : 8 h 30 - 12 h 00 - 13 h 30 - 17 h 00 (16 h 00 le vendredi)





PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune d'EPAGNY-METZ-TESSY
Information sur les risques naturels, miniers et technologiques
En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral n°DDT-2016-0099 du 13/01/2016

2 / 2

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

Article 3 : La liste des communes, les dossiers communaux d'information, la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou de plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 4 : M. le secrétaire général de la préfecture, M. le directeur départemental des territoires, M. le maire d'Epagny-Metz-Tessy, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,

Le directeur départemental des Territoires

Thierry ALEXANDRE

1. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)
La commune est située dans le périmètre d'un PPRn oui [x] non [ ]

Table with 3 columns: Approuvé, Date, Alés. Row 1: 20/1/2009, crue torrentielle, inondation, mouvement de terrain, séisme.

Les documents de référence sont : Pièces des PPRn approuvés Consultables sur internet [x]

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
La commune est située dans le périmètre d'un PPRT oui [ ] non [x]

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm)
La commune est située dans le périmètre d'un PPRm oui [ ] non [x]

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4)

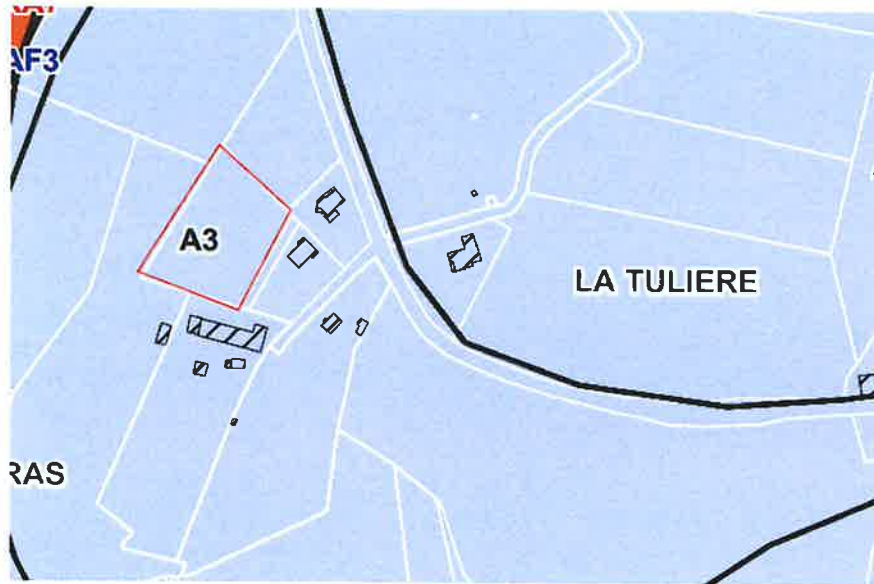
5. Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

Table with 2 columns: Date arrêté, Nature de l'événement. Rows include dates like 23/03/2007, 18/08/2008, 01/10/1996, 28/10/1993, 04/02/1993, 06/11/1992, 25/01/1991.

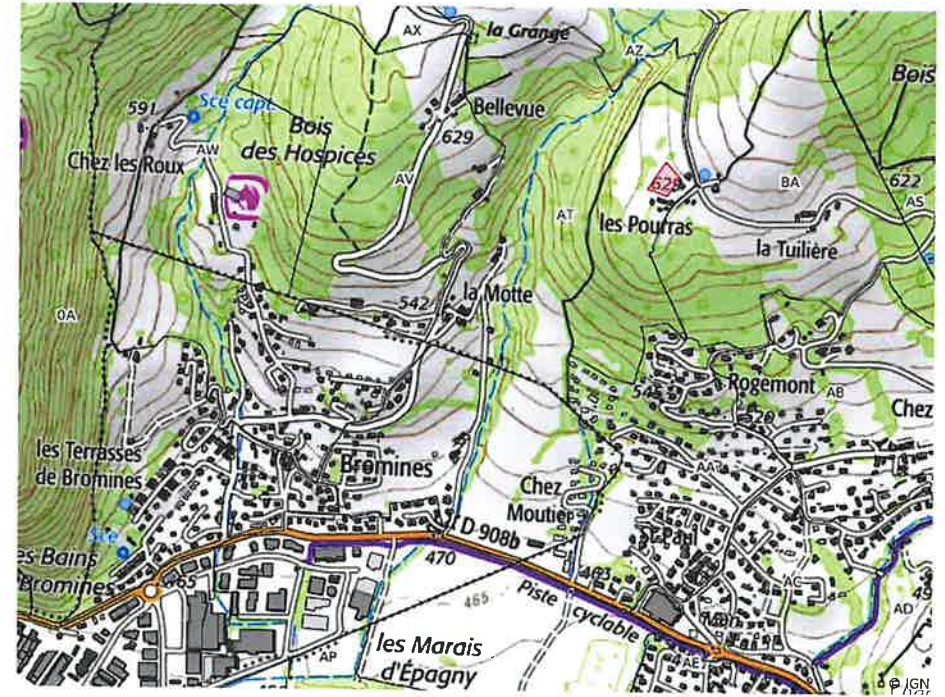
Pièces jointes

zonages réglementaires PPRn à l'échelle 1/10 000ème




Date d'élaboration de la présente fiche : 08/01/2016



## PLANS



### Carte réglementaire

-  Contraintes fortes  
Inconstructible
-  Contraintes moyennes  
Constructible sous conditions
-  Contraintes faibles  
Constructible sous conditions



PLAN SERVITUDE D'ACCES



- Parcelle AT 86 Fonds servant
- Parcelle AT 68 Fonds dominant
- Emprise du passage (3 mètres)