



**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 17 DECEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : 11 décembre 2024

Présents : Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Amandine LOUIS – Philippe RINGUET – Jean-Paul LEGAL – Elisabeth GUEYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christophe SARRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Benoît JOUANNETAUD

Absents excusés : Nathalie RODRIGUES – Christelle LEGENDRE – Sana CHELDA-CHENET – Jean-Luc INDIENNA

Absents : Hugo LEMAITRE

Pouvoirs :

Nathalie RODRIGUES a donné pouvoir à Francis RODRIGUES

Christelle LEGENDRE a donné pouvoir à Lina LOISEL

Sana CHELDA-CHENET a donné pouvoir à Philippe RINGUET

Jean-Luc INDIENNA a donné pouvoir à Robert FENNINGER

Secrétaire de séance : Francis RODRIGUES

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	18
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	22
Contre	
Abstention	

95/24 – CONVENTION DE CESSIION POUR L'ACQUISITION DE PARCELLES – SAFER

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le projet de convention de cession de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) du Centre au profit de la commune de Semoy, qui s'engage à céder à la commune les parcelles indiquées au tableau ci-dessous :

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div°	Surface	NC
TERRE ET BOIS DE CHALOPINIÈRE	A	0069			24 a 65 ca	Taillis simple
L'HERVELINE	AB	0110			12 a 94 ca	Taillis simple

Surface totale : 37 a 59 ca

Ces parcelles sont cédées dans le cadre de la succession Thiercellin : la SAFER, compétente en droit de préemption sur les parcelles agricoles a proposé ces parcelles à la commune qui a candidaté pour leur acquisition afin de compléter sa réserve foncière. La commune a été retenue.

La parcelle A n°069 correspond à une parcelle située en zone N (forêt) à l'est de la commune, au nord de la rue de Compoint, conformément au plan annexé à la présente délibération. La parcelle AB n°110 correspond à du foncier situé en zone N (proche de l'hôtel de la forêt), la commune vise à créer une unité foncière avec les parcelles déjà propriétés de la commune au sein du parc de l'hôtel de la forêt.

Cette acquisition sera faite pour un coût de 2 819,25 € auxquels s'ajoutent 304,48€ de frais liés à la cession.

Ceci étant exposé,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la convention de cession annexé à la présente délibération et tous documents relatifs à l'acquisition de ces biens.**

Fait à Semoy, le 17 décembre 2024

Le président de séance,

Laurent BAUDE

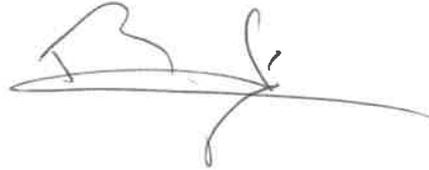
Maire



Le secrétaire de séance,

Francis RODRIGUES

Conseiller municipal



Transmission au contrôle de légalité le : 20 DEC. 2024

Publication numérique le : 20 DEC. 2024

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification

Entre les soussignés :

La Safer du Centre, Société anonyme au capital de 947 280,00 €, constituée conformément aux dispositions des articles L 141-1 et suivants du Livre 1^{er} (nouveau) du Code Rural et de la Pêche Maritime, agréée par arrêté interministériel du 12 juillet 1962 publié au Journal Officiel du 3 Août 1962 abrogé et remplacé par l'arrêté interministériel en date du 30 juin 2017, publié au Journal Officiel du 5 juillet 2017, dont le siège social est à BLOIS – 44 bis, avenue de Châteaudun – 41033 BLOIS cedex, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro B 596820480 – Numéro SIRET 596 820 480 00017,
Représentée par Monsieur GERARD Thibault, Directeur départemental
ci-après dénommée "la Safer" d'une part,

et les acquéreurs

dont l'identité est précisée dans les dispositions particulières des présentes,
ci-après dénommée l'ACQUEREUR, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

- EXPOSE PREALABLE -

La Safer envisage la cession de biens dont la désignation est rapportée dans les dispositions particulières.

Avant de procéder à l'attribution définitive et compte tenu des obligations imposées par les dispositions de l'article R 142-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la Safer a exigé du candidat acquéreur des informations et engagements particuliers contenus dans la fiche de candidature et le protocole de garantie financière préalablement régularisés.

En contrepartie, la Safer a procédé à l'instruction du dossier selon les engagements également contenus dans le protocole sus évoqué.

A l'issue de ce processus la Safer a retenu l'acquéreur sus-désigné attributaire ce qui lui permet de procéder à la cession des biens en cause, cette cession étant l'objet de la présente convention.

- CONVENTION -

1. OBLIGATIONS RECIPROQUES

L'ACQUEREUR s'engage à acquérir de la Safer qui s'engage à lui vendre sous réserve des conditions suspensives désignées ci-après au paragraphe 2.8, soit directement, soit en faisant usage de la faculté de substitution dont elle dispose sur une promesse de vente qui lui a été consentie- un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées dans les dispositions particulières, ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées dans les dispositions particulières.

La présente cession porte également, le cas échéant, sur les biens meubles décrits dans les dispositions particulières.

2. CONDITIONS DE CESSION

2.1 Date limite de l'engagement

En conséquence des présentes, l'ACQUEREUR s'engage à acheter lesdits biens à la Safer, au plus tard à la date prévisionnelle de signature indiquée dans les dispositions particulières.

A l'intérieur de ce délai la Safer pourra – de sa seule initiative – proposer à l'ACQUEREUR de procéder à l'acquisition des biens désignés aux présentes, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et ce aux conditions définies dans les dispositions particulières.

Passée la date fixée ci-dessus et à défaut d'un accord amiable, l'une des deux parties pourra, par lettre recommandée avec avis de réception, mettre en demeure l'autre de procéder à la réitération par acte authentique de la vente dans le délai d'un mois de la sommation.

2.2 Rupture des engagements (clause pénale art. 1231-5 du Code Civil)

Si l'ACQUEREUR ne respecte pas les engagements pris et si la Safer renonce à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente celle-ci sera alors résolue de plein droit un mois après la mise en demeure prévue à l'alinéa précédent. La Safer conservera à titre de clause pénale une somme équivalente à 20% H.T. du prix qu'elle prélèvera sur les sommes versées sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts qu'elle pourrait réclamer en fonction du préjudice subi.

2.3 Prix

L'ACQUEREUR paiera le prix fixé dans les dispositions particulières, prix qui devra être versé comptant à la Safer à la date d'exigibilité indiquée, et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de cession.

Si, pour quelque cause que ce soit, ce paiement n'a pas pu avoir lieu à la date d'exigibilité, le prix indiqué sera majoré d'un intérêt calculé au jour le jour, au taux annuel mentionné dans les dispositions particulières sur la partie du prix qui restera due.

D'une manière générale toute somme (caution, acompte, etc. ...) qui n'aurait pas été versée par les ACQUEREURS aux dates fixées à cet effet, sera majorée dans les mêmes conditions.

2.4 Transmission de propriété – Entrée en jouissance

Les présentes et leurs annexes ne sauraient en aucune manière emporter transmission de propriété.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1196, 1583, 1589 du Code Civil, l'ACQUEREUR ne deviendra propriétaire des biens vendus qu'au moyen et le jour de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs annexes éventuelles.

Il aura la jouissance des immeubles par la prise de possession réelle ou par la perception des fermages à compter du même jour, sauf stipulation contraire figurant dans les dispositions particulières.

2.5 Conditions ordinaires et de droit

La présente cession est faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

En particulier, l'ACQUEREUR s'engage :

- à payer à compter de la date fixée dans les dispositions particulières ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau et autres charges, relatifs aux immeubles. Si la Safer a fait l'avance de ces frais pour la période pendant laquelle elle est demeurée propriétaire, ceux-ci seront remboursés par l'ACQUEREUR dans les quinze jours du compte rendu de débours qui lui en sera fait ;
- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;
- à faire son affaire personnelle de tous abonnements ou traités pouvant exister pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone et à en faire opérer la mutation à son nom dans les plus brefs délais ;
- à faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte authentique de vente qui réitérera les présentes ou, le cas échéant, à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. La Safer précise à cet effet que tous les contrats d'assurances qu'elle détient cesseront de produire leurs effets à la date de signature dudit acte ;
- à supporter les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaires des présentes si l'achat se réalise, et notamment les frais d'acte dont le montant approximatif est estimé dans les dispositions particulières et, éventuellement, de prêt.

2.6 Conditions particulières d'attribution par la Safer

Il est précisé que, s'agissant d'une opération relevant des dispositions de l'art L 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime l'acte authentique comportera, sauf dérogation mentionnée en dans les dispositions particulières des présentes, des conditions particulières relatives au respect des engagements ci-après mentionnés, sous peine de résolution de plein droit de la vente ou (en cas de substitution) de mise en œuvre de la procédure de délaissement.

Les engagements pris sont les suivants :

L'ACQUEREUR agréé par la Safer sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droits, les conditions particulières ci-après.

Pendant une durée de 10 ans (dix ans) à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la Safer selon les modalités fixées dans l'acte :

1) « le bien acquis » conservera la destination qui lui a été affectée par la Safer lors de la décision d'attribution. Tout changement de destination devra rester conforme aux dispositions de l'art L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime. et soumis à l'autorisation préalable de la Safer.

2) « le bien acquis » ne pourra pas être aliéné, à titre onéreux ou par donation entre vifs, ou être apporté en société ou échangé sans autorisation préalable de la Safer. En cas d'aliénation à titre onéreux, la Safer fait réserve à son profit d'un pacte de préférence tel que codifié dans l'acte.

Le cas échéant les dispositions ci-dessus seront complétées des conditions suivantes :

3) l'exploitant ou l'associé exploitant, personne physique s'engage à justifier à l'égard du « bien acquis », du statut de chef d'exploitation et à conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges.

4) il exploitera personnellement le bien acquis.

5) l'exploitant, personne physique, ne pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition du cahier des charges à justifier de ce statut.

6) Si l'ACQUEREUR n'est pas « l'exploitant » agréé par la Safer, l'ensemble du « bien acquis » sera loué par bail écrit à l'exploitant (ou l'associé exploitant personne physique) agréé par la « Safer ». Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, le bail viendrait à cesser, toute prise en location du « bien acquis » par un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la « Safer » dans les conditions précisées dans l'acte .

7) Toute dérogation à ces engagements devra faire l'objet d'un accord préalable de la Safer ; les frais d'instruction de la demande seront recouverts auprès du demandeur, selon la tarification en vigueur arrêtée par le Conseil d'Administration de la Safer.

2.7 Dispositions spéciales

a) Contrôle des structures agricoles

Dans le cas où la présente acquisition relèverait du contrôle des structures des exploitations agricoles, la Safer procéderait à la demande et, conformément à l'article L331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, l'accord donné par le Commissaire du Gouvernement Agriculture sur l'opération objet des présentes tiendra lieu d'autorisation.

b) Conformité des bâtiments – Matériel

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé par la Safer de la situation des bâtiments vis-à-vis des réglementations en vigueur (insectes xylophages, amiante, saturnisme, etc...).

Il accepte cette situation et, en cas de besoin, s'engage, sur la base des certificats qui seront annexés à son titre de propriété, à les mettre en conformité à ses frais.

De la même façon, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé, par la Safer, de la situation du matériel au regard des règles de conformité en vigueur et s'engage à le prendre en l'état. La Safer déclare n'avoir apporté aucune modification à ce matériel depuis l'acquisition qu'elle en a faite.

c) Transfert des droits à paiement de base

Sous réserve d'un prélèvement éventuel au profit de la réserve nationale seront mis à la disposition de l'exploitant agréé par la Safer – éventuellement par location concomitante au bail dont il bénéficiera si l'attribution est réalisée au profit d'un propriétaire bailleur s'engageant à louer les biens – les droits à paiement relatifs aux biens en cause, ces droits faisant partie intégrante de la vente objet du présent acte.

Etant précisé que les droits à paiement de base visés sont ceux dont la Safer se sera assurée la maîtrise après accord non équivoque de l'exploitant et du propriétaire précédents ou par application de dispositions réglementaires particulières et dont la désignation figure le cas échéant dans les dispositions particulières ci-jointes.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir connaissance des dispositions communautaires qui ont instauré le régime dit « des droits à paiement ».
- avoir pris acte que la notification aux exploitants des droits à paiement est de la compétence exclusive de l'Etat.
- avoir été parfaitement informé des engagements pris avec la Safer par le précédent exploitant quant au transfert des droits à paiement.
- Avoir connaissance des dispositions relatives à l'éco-conditionnalité.

L'ACQUEREUR s'engage :

- à entreprendre sous sa seule responsabilité les démarches nécessaires à la poursuite des contrats liés aux biens acquis dont la continuation est rendue obligatoire par les textes qui les régissent.

d) Protection du Consommateur

Les présentes dispositions seront le cas échéant applicables uniquement au cas où les biens objet du présent contrat constituent des immeubles d'habitation (voir les dispositions particulières) au sens des articles L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et L 313-40 et suivants du Code de la consommation :

2.8 Conditions suspensives

Les présentes seraient caduques et leur réalisation ne pourrait être exigée par l'une ou l'autre des parties si :

- la Safer ne pouvait pas se rendre propriétaire des biens objet de la cession, ni se substituer dans leur acquisition.
- la cession au profit de l'ACQUEREUR n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement.
- par décision de son Conseil d'Administration, la Safer décidait de ne pas poursuivre la mise en œuvre du dossier sur lequel porte la présente Convention.

3. CONDITIONS DE CESSION

3.1 Déclaration pour l'enregistrement – Régime fiscal de la rétrocession

La présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières visées par l'article 1028 ter du Code Général des Impôts sauf mentions particulières précisées dans les dispositions particulières.

A ce titre l'ACQUEREUR s'engage pour lui et ses ayants cause, pour une durée de dix ans à compter de ce jour, à conserver la destination qui répond aux dispositions de l'article L. 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Il requiert en conséquence le bénéfice des avantages fiscaux prévus par l'article 1028 ter II du Code Général des Impôts.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé par la Safer 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,
- intérêts de retard de 0,2% par mois.

Les parties déclarent que si la présente vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée ; il est convenu que la TVA sera acquittée par l'ACQUEREUR.

3.2 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la Safer fait élection de domicile en ses bureaux et l'ACQUEREUR en son domicile tel que spécifié dans les dispositions particulières.

Fait en deux exemplaires originaux, dont l'un remis aux acquéreurs

Pour l'ACQUEREUR

A, le

Signature,

Pour la Safer

A Orléans, le

Signature

CONVENTION DE CESSION

IDENTITE DES ACQUEREURS

COMMUNE DE SEMOY, représenté par Monsieur Laurent BAUDE

Adresse : Mairie 20, place François-Mitterrand 45400 SEMOY - Tél. : - 02 38 61 96 00- Mèl : dgs@ville-semoy.fr

NOTAIRE REDACTEUR

Etude de Maître : Lucien PFISTER, Notaire à ORLEANS (45003)

En concours de Maître : Laurence BRIDAY-LELONG, Notaire à ORLEANS (45100)

DESIGNATION SOMMAIRE DES BIENS

Immeubles Département : Loiret Commune pilote : Semoy

Superficie : 37 a 59 ca

Désignation cadastrale : voir description détaillée

Présence de bâtiments : Non

Mobilier/matériel inclus dans la vente : Oui, descriptif en annexe Non

MISE EN ŒUVRE D'UNE SUBSTITUTION SUR PROMESSE DE VENTE

La Safer propose que l'acquisition des biens désignés se fasse au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1-II du Code Rural et de la Pêche Maritime sur la promesse de vente ci-dessous référencée :

N° dossier	Vendeur Nom - Prénom	Consistance		Mentions de l'Enregistrement		
		Surface	Communes	Date	Dossier	Référence
DD 45 23 0109 AS 45 23 0359 02	Mme Béatrice, Marie, Pascale THIERCELIN	37 a 59 ca	Semoy	13/09/2024		

Les acquéreurs acceptent cette substitution et donnent acte à la Safer que la signature des présentes les engage à poursuivre l'exécution de ladite vente dans le cadre d'une substitution avant levée d'option. Les acquéreurs donnent acte à la Safer que la signature de cette convention vaut engagement de levée d'option de la promesse de vente et donnent mandat à la Safer d'effectuer ladite levée d'option s'interdisant de réaliser les formalités eux-mêmes.

TRANSFERT DE JOUISSANCE – SITUATION LOCATIVE ET AUTRES (Bail de chasse.....)

L'acquéreur sera propriétaire du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la prise de possession réelle, le **BIEN** étant entièrement libre de location ou occupation.

PRIX : A) ~~Meubles, immeubles non assujettis à TVA~~ : **Montant HT :** 2 819,25 €

B) ~~Meubles, immeubles assujettis à TVA~~ * : **Montant HT :** 0,00 € **TVA :** € (Cf conditions particulières)

* à ventiler à la rubrique conditions particulières

TOTAL HT : 2 819,25 € **TVA :** 0,00 €

part nature de bien soumis à TVA (HT et TVA)

TOTAL TTC : 2 819,25 €

TOTAL HT en lettres : deux mille huit cent dix-neuf euros vingt-cinq centimes

EVALUATION DES FRAIS A CHARGE DES ACQUEREURS

Prestation de service de la Safer (charges accessoires) :

253,73 € H.T.

T.V.A : 50,75 €

TOTAL : 304,48 € TTC

La prestation de service de la SAFER sera mandatée par l'ACQUÉREUR au profit de la SAFER dans les meilleurs délais à compter de la délivrance par le notaire rédacteur des pièces exigées en application des articles D 1617-19, L 1617-2, L 1617-3 et de l'annexe I du Code Général des Collectivités Territoriales, savoir :

- d'une simple copie de l'acte de vente ;
- d'un certificat du notaire rédacteur attestant sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

Ce paiement sera effectué par le comptable public par la comptabilité de l'étude du notaire rédacteur sur mandat établi au nom de la SAFER, mais payable sur l'acquit de l'office notarial NORIAL, assistant l'acquéreur, lequel procèdera dans les plus brefs délais au virement électronique de cette prestation de service sur le compte du notaire rédacteur.

Ce règlement entre les mains du notaire rédacteur libérera entièrement et définitivement l'ACQUEREUR envers la SAFER à l'égard du paiement de la Prestation de service de la SAFER.

Nom du géomètre Frais de géomètre évalués à €

Provision pour frais d'acte de vente (hors frais liés à l'emprunt et aux garanties bancaires) évalués à environ 560,00 € TTC

Autres (à préciser) €

Impôts fonciers à compter de la date signature de l'acte authentique

MODALITES de PAIEMENT

Le prix sera mandaté par l'ACQUÉREUR au profit du VENDEUR dans les meilleurs délais à compter de la délivrance par le notaire rédacteur des pièces exigées en application des articles D 1617-19, L 1617-2, L 1617-3 et de l'annexe I du Code Général des Collectivités Territoriales, savoir :

- d'une simple copie de l'acte de vente ;
- d'un certificat du notaire rédacteur attestant sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

Ce paiement sera effectué par le comptable public par la comptabilité de l'étude du notaire rédacteur sur mandat établi au nom du VENDEUR, mais payable sur l'acquit de l'office notarial NORIAL, assistant l'acquéreur, lequel procèdera dans les plus brefs délais au virement électronique de ce prix de vente sur le compte du notaire rédacteur.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 045-214503088-20241217-95_24-DE

Dispositions particulières RS 45 24 0388 01

S²LO

Ce règlement entre les mains du notaire rédacteur libérera entièrement et définitivement l'ACQUEREUR envers le

Date d'exigibilité à compter de la date signature de l'acte authentique

Montant : 2 819,25 €

Date prévisionnelle de signature de l'acte avant le : **31 /12 /2024**

Taux annuel des intérêts de

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 3,5.. %/l'an H.T.

ID : 045-214503088-20241217-95_24-DE



DECLARATIONS FISCALES

Déclarations fiscales liées aux droits d'enregistrement :



Déclarations fiscales liées au régime de TVA :



OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION (Location : nom du bénéficiaire)

Acquisition par la commune de SEMOY dans le but de pouvoir créer des réserves foncières, de préserver un usage agricole dans le cadre de la mise en place de la ZAP, et de conserver les écosystèmes de la commune conformément à l'article L141-1 1° du Code rural et de la pêche maritime.

CONDITIONS SPECIALES :

Engagement de conserver la destination du bien conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime : Oui Non

Si Oui, nature des engagements souscrits : *(cocher la case correspondante)*

Installation d'un propriétaire exploitant



Rétrocession à un Bailleur



Consolidation d'une exploitation



Autres cas (à préciser) : Terrain situé dans la ZAP de la commune

• **Insertion d'un pacte de préférence :**



• **Insertion d'une procédure de délaissement :**



Le modèle de cahier des charges est ci-après annexé

CONTROLE DES STRUCTURES

Opération soumise



Opération non soumise



Désignation parcellaire :

Commune : SEMOY (45), surface sur la commune : 37 a 59 ca

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div°	Surface	NC
TERRE ET BOIS DE CHALOPINI	A	0069			24 a 65 ca	Taillis simple
L HERVELINE	AB	0110			12 a 94 ca	Taillis simple

Surface totale : 37 a 59 ca

Surface totale : 37 a 59 ca

Annexe description complémentaire des immeubles : Oui Non **CONDITIONS PARTICULIERES :**

Précision étant ici faite que les propriétaires actuels des biens objet des présentes pourront également être nommés sous les vocables : « les promettants » et « les vendeurs »

D'une manière générale, des détritrus, déchets et encombrants peuvent être présents sur l'ensemble des parcelles objet des présentes.
L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle

Les parcelles sont vendues libre, sans occupation connus ce jour

Du fait de sa qualité l'acquéreur déclare connaître les différents zonages en vigueur sur la commune en général et le zonage des parcelles ciblées en particulier

En ce qui concerne le droit de préférence forestier il est précisé que

Ce droit de préférence souffre de nombreuses exceptions (C. for., art. L. 331-21).

Par exemple, il ne s'applique pas si la vente doit déjà intervenir au profit d'un des propriétaires qui aurait pu bénéficier du droit de préférence.

Lorsque la propriété vendue est composée de plusieurs parcelles disjointes, il suffit que l'intéressé soit voisin d'une seule de ces parcelles

Ce qui est le cas de la commune de Semoy, propriétaire de la parcelle AB 103- contigue de la parcelle AB 110

Pièce jointe :

-Etat des risques naturels et technologiques

-Plan

PROTECTION DU CONSOMMATEUR :

L'acquéreur reconnaît qu'il ne bénéficie pas du délai de rétractation prévu à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation compte tenu de la nature des biens ou de la qualité de l'acquéreur.

Fait en deux exemplaires originaux, dont l'un remis aux acquéreurs,

Pour l'ACQUEREUR

A, le

Signature,

Pour la Safer

A Orléans, le

Signature

ANNEXE CAHIER DES CHARGES**CAHIER DES CHARGES****Cas du propriétaire exploitant (agrandissement – installation)**

"L'attributaire" agréé par la Safer, sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après.

Pendant une durée minimum de dix ans à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la Safer selon les modalités fixées au paragraphe "demande de dérogation au cahier des charges"

" Le bien acquis " conservera une destination agricole, forestière ou rurale.

" Le bien acquis " ne pourra être aliéné, à titre onéreux ou par donation entre vifs, ou être apporté en société ou échangé ; en cas d'aliénation à titre onéreux, la Safer fait réserve à son profit d'un pacte de préférence tel que visé au paragraphe "droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux".

- L'acquéreur fera valoir personnellement le bien vendu et le maintiendra dans son exploitation.

- L'acquéreur, personne physique, ne pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport qu'à condition expresse de faire partie de la dite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la Safer et pendant toute la durée fixée au cahier des charges à justifier ce statut.

- L'acquéreur, personne morale constituée pour l'acquisition du bien vendu, s'interdit toute cession de parts sociales à un non associé sans l'autorisation expresse de la Safer.

- Si l'acquéreur est une personne morale déjà existante avant l'acquisition du bien vendu, le ou les associé(s) ne pourront céder l'intégralité de leurs parts à des tiers sans l'autorisation expresse de la Safer.

DROIT DE PREFERENCE EN CAS D'ALIENATION À TITRE ONEREUX

- Si, avant l'expiration du délai de 10 ans et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe "demande de dérogation au cahier des charges" suivant, une aliénation à titre onéreux intervient, la Safer (s'il s'agit de la rétrocession à un bailleur ajouter "dans le cas où le droit de préemption du preneur en place ne serait pas exercé), 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.

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 définir 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.

- Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le Tribunal.
- Si le cédant n'accepte pas les décisions du Tribunal il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la Safer. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du Tribunal.
- Le présent pacte de préférence constitue une disposition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le contrat ne serait pas intervenu.

DEMANDE DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

- Au cas où, avant l'expiration du délai' prévu ci-dessus aux paragraphes "cahier des charges" l'acquéreur ou l'exploitant (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 mise en location,
- de cession à titre onéreux ou gratuit, de biens ou de parts sociales,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange,
- et plus généralement toute modification significative du projet initial notamment visant à implanter des structures productrices d'énergie renouvelable

En cas de décès de l'exploitant, preneur en place, cette obligation ne s'imposera pas au conjoint, aux descendants et aux ascendants pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article L. 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

- A cet effet, les attributaires, acquéreur ou exploitant choisis ou leurs ayants droit, devront faire connaître à la Safer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et l'identité de la personne qui envisage de reprendre soit la propriété, soit l'exploitation, ainsi que les conditions 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.

L'acceptation par la Safer d'une dérogation générant la réalisation d'une plus-value importante au profit de l'attributaire pourra être assortie d'une condition de réemploi, sous contrôle de la Safer, de tout ou partie de cette plus-value dans un projet d'intérêt général correspondant à la motivation d'origine.

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

- Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées et le cessionnaire en cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur, et/ou à l'exploitant par les présentes et sous les mêmes sanctions.
- En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, qu'elle soit volontaire ou forcée, 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.

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

➤ **Constat de manquement, mise en demeure**

Pendant la durée d'application du cahier des charges, les attributaires, propriétaire et exploitant sont tenus de respecter les engagements souscrits aux paragraphes "cahier des charges" et suivants.

Tout manquement à l'un des engagements souscrits relevé par la Safer sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'attributaire, au propriétaire ou à l'exploitant défaillant.

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la Safer mettra en application les sanctions contractuellement convenues suivantes :

- l'indemnité à titre de clause pénale définie au paragraphe "indemnité à titre de clause pénales" suivant
- le délaissement, instauré par l'article L. 141-1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime, et défini au paragraphe "procédure de délaissement" suivant.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la Safer procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien rétrocédé en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises.

L'acquéreur et l'exploitant, s'il n'est pas acquéreur, s'engagent irrévocablement à accepter cette visite, et y engagent leurs ayants droit.

➤ **Indemnité à titre de clause pénale**

A défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, l'acquéreur, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la Safer, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 20 % du prix figurant dans le présent acte en raison du préjudice subi pour cause de non-respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la Safer, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La Safer s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

➤ **Procédure de délaissement**

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la Safer - par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au paragraphe "constat de manquement, mise en demeure" du présent acte - s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la Safer 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 et de la Pêche Maritime.

➤ **Détermination de l'indemnité**

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la Safer à l'attributaire ou à l'exploitant défaillant 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, de la Pêche Maritime, de l'Élevage et de l'Alimentation, de la proposition étant la dernière publiée,

- augmentée des impenses utiles faites par l'attributaire à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,

- et diminuée, savoir :

- de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que la Safer pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,

- de tous frais engagés par la Safer 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 à la place de l'acquéreur ou de ses ayant droits.

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

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

Si la notification faite par la Safer à l'attributaire défaillant 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 et de la Pêche Maritime, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

Paraphe

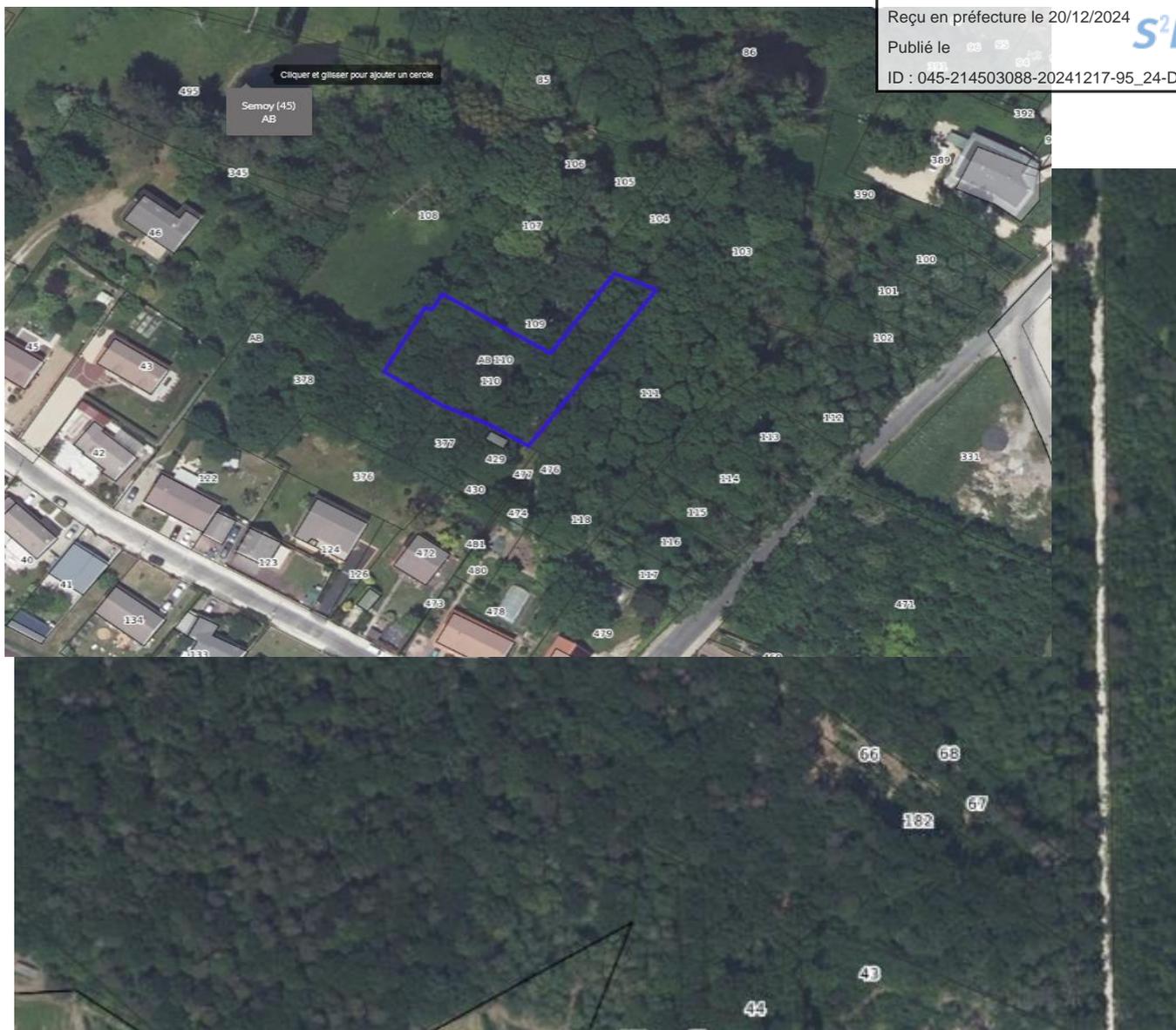
Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 045-214503088-20241217-95_24-DE



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 045-214503088-20241217-95_24-DE

ORLÉANS
MÉTROPOLÉ



Echelle : 1:6 000

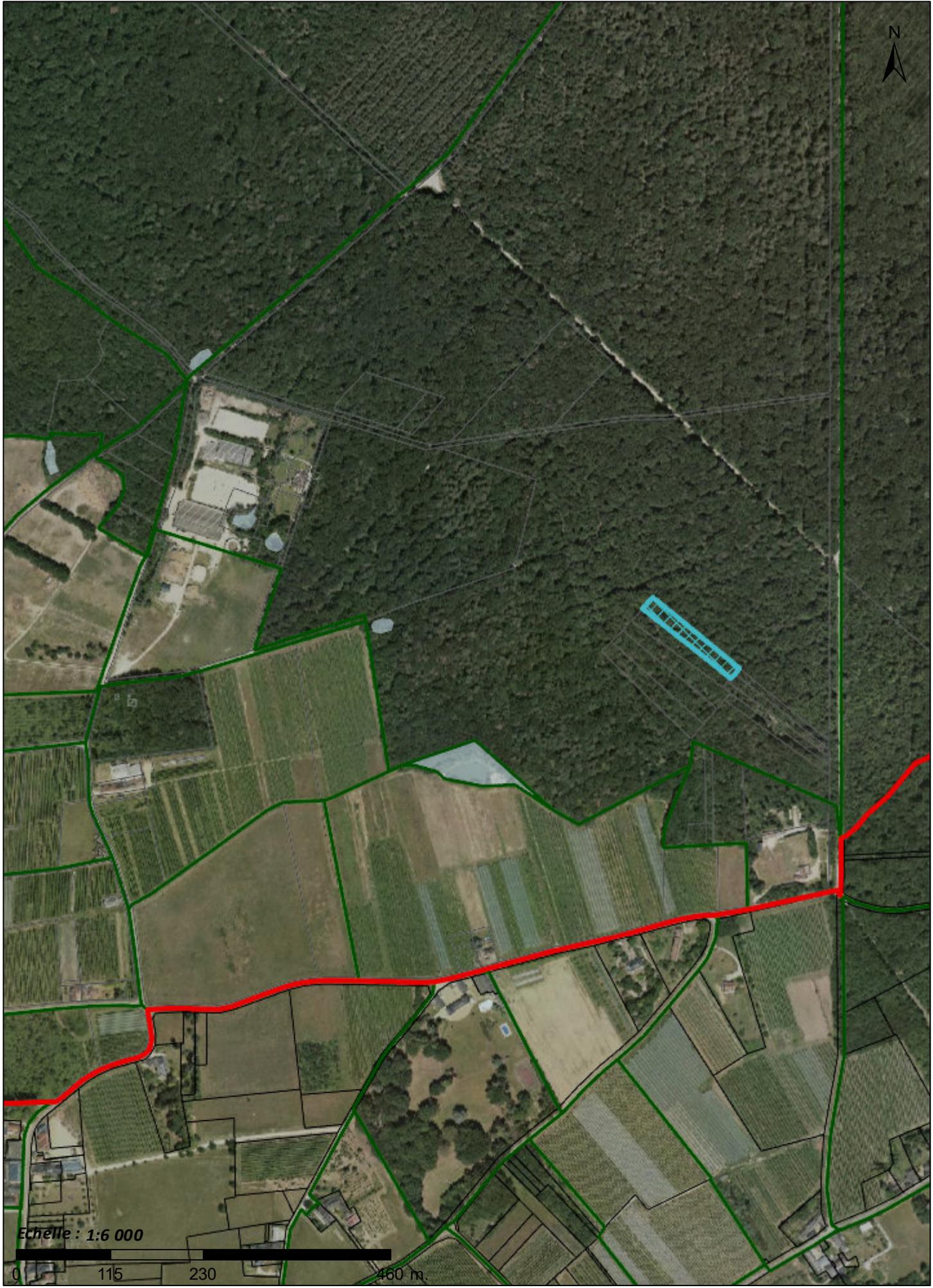
0 115 230 460 m

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 045-214503088-20241217-95_24-DE



Echelle : 1:6 000

