

MAIRIE DE BREUIL-BOIS-ROBERT
Rue de la Libération
78930 BREUIL-BOIS-ROBERT

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le

18 DEC. 2023

ID : 078-217801042-20231216-DEL_23_12_35-DE

N° 23-12-35

EXTRAIT **DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-trois, le seize décembre, le Conseil Municipal de la commune de BREUIL-BOIS-ROBERT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Bernard MOISAN, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 11 décembre 2023.

Nombre de conseillers :

En exercice : 11

Présents : 9

Votants : 11

PRÉSENTS : M.M. MOISAN (Maire), DELAUAUD, DA SILVA PEDRO, KERJEAN, MANIANGA-KEYET, ROUXEL. Mmes DESPINS, JACQUENET, VOLLAND.

EXCUSÉS : M. FORTIN (pouvoir à Mme DESPINS).
Mme FOURNET (pouvoir à M. MOISAN).

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. ROUXEL.

OBJET : Convention de surveillance et d'interventions foncières/SAFER

Vu La Loi n°60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, portant création des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, et leur permettant entre autres missions d'apporter leurs concours techniques aux collectivités territoriales ;

Vu la Loi n°62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole, instituant le droit de préemption au bénéfice des SAFER ;

Vu la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) précisant que les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

Vu la Loi n°2020-48 du 28 janvier 2020 visant à lutter contre le mitage des espaces forestiers en Ile-de-France, autorisant de manière permanente la SAFER DE L'ILE DE FRANCE à préempter, en cas d'aliénation à titre onéreux des parcelles en nature réelle de bois ou classées en nature de bois et forêt au cadastre d'une superficie totale inférieure à 3 hectares, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet la protection et la mise en valeur de la forêt, dans les conditions de l'article L 143-2-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu l'article R 141-9 du Code rural et de la pêche maritime, relatif à la tutelle exercée sur les SAFER par les deux commissaires du Gouvernement auprès des ministères en charge des Finances et de l'Agriculture ;

-Vu le décret n°2017-95 du 26 janvier 2017 autorisant la SAFER DE L'ILE DE FRANCE à exercer le droit de préemption, sans superficie minimale ;

Vu les articles L 143-1 et suivants et R 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime définissant les biens et opérations préemptables par la SAFER ;

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le



2023

Bureau
L'Extrait

ID : 078-217801042-20231216-DEL_23_12_35-DE

Vu les articles L 143-1-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, issu de la LAAF du 13 octobre 2014, instituant le droit de préemption partielle au bénéfice de la SAFER ;

Vu l'article L 143-10 du Code rural et de la pêche maritime, permettant à la SAFER de proposer une contre-offre aux vendeurs dans le cadre d'une procédure de préemption avec révision de prix ;

Vu l'article L 143-16 du Code rural et de la pêche maritime, issu de la Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi MACRON », permettant l'intervention de la SAFER par préemption sur les donations hors cadre familial ;

Vu l'article L 143-2 du Code rural et de la pêche maritime, définissant les objectifs permettant d'exercer le droit de préemption de la SAFER, parmi lesquels se trouvent la préservation de l'agriculture, la lutte contre la spéculation foncière, ou encore la protection de l'environnement principalement par mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les Collectivités ou approuvées par ces personnes publiques ;

Vu l'article L 143-7-1 du Code rural et de la pêche maritime, relatif à l'intervention de la SAFER dans les espaces agricoles et naturels périurbains ;

Vu l'article L 143-7-2 du Code rural et de la pêche maritime, faisant suite à la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007, précisant les modalités d'information des maires par la SAFER de toutes les DIA reçues sur leur commune ainsi que des biens qu'elle met en vente préalablement à toute rétrocession ;

Vu les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-7241 du 27 décembre 2013 relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles ;

Vu le règlement des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme locaux ;

Considérant la nécessité de définir les modalités d'un dispositif de surveillance et d'intervention foncière en vue de protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux du territoire.

Le premier aspect du dispositif consiste à mettre en place un observatoire foncier des espaces naturels et agricoles de la Collectivité, se traduisant par la transmission par la SAFER des informations relatives aux projets de vente portant sur ces espaces.

Le second aspect du dispositif concerne l'intervention de la SAFER par l'exercice d'un droit de préemption.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 9 voix pour, 1 abstention et 1 voix contre :

. approuve le projet de convention de surveillance et d'interventions foncières entre la SAFER de l'Île de de France et la Commune ;

. autorise Monsieur le Maire à signer cette convention.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le

18 DEC. 2023



ID : 078-217801042-20231216-DEL_23_12_35-DE

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.
En Mairie le 18 décembre 2023.

Le Maire,
Bernard MOISAN







Convention n°CV 78 24 0001 01

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le 18 DEC. 2023

ID : 078-217801042-20231216-DEL_23_12_35-DE



PRÉFECTURE DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
DRIAAF

CONVENTION DE SURVEILLANCE ET D'INTERVENTIONS FONCIERES

ENTRE

La Commune de Breuil-Bois-Roebert, représentée par Monsieur le Maire Bernard Moisan, domiciliée à la mairie de la commune sis Rue de la libération 78930 Breuil-Bois-Robert, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal en date du _____ demeurant ci-annexée,

Désignée ci-après par "**la Collectivité**"

d'une part,

ET

La **SAFER DE L'ILE DE FRANCE**, société anonyme au capital de 663 695,00 €, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 19 rue d'Anjou, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro 642054522, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Pierre MISSIUX,

Désignée ci-après par "**la SAFER**"

d'autre part,

CONSIDERANT :

- La Loi n°60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, portant création des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, et leur permettant entre autres missions d'apporter leurs concours techniques aux collectivités territoriales ;
- La Loi n°62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole, instituant le droit de préemption au bénéfice des SAFER ;
- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) précisant que les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Leurs interventions visent à favoriser :
 - 1° Agriculture : l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ; ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économiques, sociales et environnementales et ceux relevant de l'agriculture biologique ;
 - 2° Environnement : les SAFER concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ;
 - 3° Développement local : les SAFER contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L 111-2 du Code rural et de la pêche maritime ;
 - 4° Transparence : les SAFER assurent la transparence du marché foncier rural.
- La Loi n°2020-48 du 28 janvier 2020 visant à lutter contre le mitage des espaces forestiers en Ile-de-France, autorisant de manière permanente la SAFER DE L'ILE DE FRANCE à préempter, en cas d'aliénation à titre onéreux des parcelles en nature réelle de bois ou classées en nature de bois et forêt au cadastre d'une superficie totale inférieure à 3 hectares, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet la protection et la mise en valeur de la forêt, dans les conditions de l'article L 143-2-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- L'article R 141-9 du Code rural et de la pêche maritime, relatif à la tutelle exercée sur les SAFER par les deux commissaires du Gouvernement auprès des ministères en charge des Finances et de l'Agriculture ;
- Le décret n°2017-95 du 26 janvier 2017 autan la SAFER DE L'ILE DE FRANCE à exercer le droit de préemption, sans superficie minimale ;
- Les articles L 143-1 et suivants et R 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime définissant les biens et opérations préemptables par la SAFER ;
- Les articles L 143-1-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, issu de la LAAF du 13 octobre 2014, instituant le droit de préemption partielle au bénéfice de la SAFER ;
- L'article L 143-10 du Code rural et de la pêche maritime, permettant à la SAFER de proposer une contre-offre aux vendeurs dans le cadre d'une procédure de préemption avec révision de prix ;
- L'article L 143-16 du Code rural et de la pêche maritime, issu de la Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi MACRON », permettant l'intervention de la SAFER par préemption sur les donations hors cadre familial ;
- L'article L 143-2 du Code rural et de la pêche maritime, définissant les objectifs permettant d'exercer le droit de préemption de la SAFER, parmi lesquels se trouvent la préservation de l'agriculture, la lutte contre la spéculation foncière, ou encore la protection de l'environnement principalement par mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les Collectivités ou approuvées par ces personnes publiques ;
- L'article L 143-7-1 du Code rural et de la pêche maritime, relatif à l'intervention de la SAFER dans les espaces agricoles et naturels périurbains ;

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le



ID : 078-217801042-20231216-DEL_23_12_35-DE

- L'article L 143-7-2 du Code rural et de la pêche maritime, faisant suite à la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007, précisant les modalités d'information des maires par la SAFER de toutes les DIA reçues sur leur commune ainsi que des biens qu'elle met en vente préalablement à toute rétrocession ;

- Les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-7241 du 27 décembre 2013 relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles ;

- Le règlement des zones agricoles et naturelles des document d'urbanisme locaux ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Par la présente convention, la Collectivité et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif de surveillance et d'intervention foncière en vue de protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux du territoire dont le périmètre est défini à l'article 2.

Le premier aspect du dispositif consiste à mettre en place un observatoire foncier des espaces naturels et agricoles de la Collectivité, se traduisant par la transmission par la SAFER des informations relatives aux projets de vente portant sur ces espaces. Celles-ci sont restituées à la collectivité de manière cartographique, via un lien web. Les informations transmises sont issues des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) adressées à la SAFER dans le cadre de la transparence du marché foncier rural et du droit de préemption dont cette dernière est titulaire sur les espaces agricoles et naturels.

Le second aspect du dispositif concerne l'intervention de la SAFER par l'exercice d'un droit de préemption.

La SAFER peut exercer, à la suite de la transmission d'une DIA, son propre droit de préemption à la demande de la Collectivité, sous réserve que le bien soit compatible avec l'assiette d'intervention de la SAFER et les objectifs légaux qu'elle doit poursuivre. **En effet, dès lors qu'un projet d'aliénation risque de perturber le marché foncier local ou porte sur un immeuble susceptible de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général à vocation agricole, forestière, paysagère, environnementale ou de création de jardins familiaux**, la SAFER peut intervenir par usage de son droit de préemption, assorti éventuellement de la procédure de révision de prix, après accord des commissaires du Gouvernement. L'exercice du droit de préemption est systématiquement soumis à l'autorisation préalable des commissaires du Gouvernement de la SAFER, représentant le ministère des Finances et le ministère de l'Agriculture.

En cas de préemption simple, c'est-à-dire aux conditions et au prix prévus par la DIA, la SAFER devient propriétaire des biens concernés. En cas de préemption avec révision du prix à la baisse, le propriétaire peut, dans un délai de six mois à compter de la réception de la contre-offre de la SAFER, retirer son bien de la vente, demander la fixation judiciaire du prix, ou accepter l'offre de la SAFER.

Lorsque la SAFER devient propriétaire du bien (à la suite d'une préemption simple ou d'une préemption avec révision de prix acceptée par le vendeur), et que le transfert de propriété a été constaté par acte authentique devant notaire, elle procède alors à sa rétrocession. Pour ce faire, la SAFER doit respecter un formalisme strictement défini par la loi, comprenant diverses mesures de publicité. Notamment, un appel de candidatures est réalisé, puis un candidat capable d'assurer la gestion, la mise en valeur ou la préservation des biens est choisi par la SAFER, en respectant les dispositions des articles R 142-1 et R 142-2 du Code rural et de la pêche maritime. La SAFER peut procéder à la rétrocession des biens au profit de toute personne publique ou privée, physique ou morale (articles L 142-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime).

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1) La présente convention porte sur la totalité des parcelles incluses dans les zones agricoles et naturelles du document d'urbanisme local opposables aux tiers, ainsi que sur les biens situés en zone urbanisée ou à urbaniser sous réserve que ces derniers aient un usage ou une vocation agricole.

2.2) La Collectivité s'engage à fournir à la SAFER un exemplaire des plans et règlements d'urbanisme en vigueur sur son territoire, sur support informatique, notamment le Plan Local d'Urbanisme, les délibérations et périmètres portant sur les différents droits de préemption dont elle est titulaire (Droit de Préemption Urbain...) ou délégataire (Espaces Naturels Sensibles...), et la tient informée de toute modification ou révision les concernant.

ARTICLE 3 - INTERVENTIONS LIEES AUX PROPRES OPERATIONS FONCIERES DE LA SAFER

ARTICLE 3.1 - CONDITIONS LEGALES DES INTERVENTIONS DE LA SAFER

Les interventions effectuées en vertu de la présente convention se réalisent dans le respect par la SAFER des procédures prévues par la loi et les règlements, notamment en ce qui concerne les appels de candidatures, l'accord des commissaires du Gouvernement et les règles d'attribution.

ARTICLE 3.2 - OBSERVATOIRE DES ALIENATIONS FONCIERES

La SAFER procède à l'activation d'un lien internet permettant à la Collectivité d'accéder à un portail cartographique. Ce portail retranscrit, sous la forme d'un **tableau et d'une cartographie dynamique**, les informations de vente transmises à la SAFER par les notaires, les cédants, les personnes publics ou les greffes des tribunaux dans le cadre des articles L 141-1-1, L 143-8 et R 143-4 du Code rural et de la pêche maritime, dont le détail figure ci-dessous.

1. Les DIA reçues par la SAFER :

- Les nom et adresse des vendeurs ou des donateurs hors cadre familial en cas d'aliénation à titre gratuit
- Les nom, domicile et profession des acquéreurs ou des donataires hors cadre familial en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le mode d'aliénation,
- La désignation cadastrale des biens aliénés,
- La situation locative des biens aliénés,
- Le prix de vente et les modalités de paiement/valeur déclarée en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le notaire instrumentaire.

2. Les avis de préemption de la SAFER

- Les informations contenues dans la notification d'aliénation initiale,
- La désignation cadastrale des biens,
- Les objectifs légaux de la préemption,
- La motivation de préemption,
- Le prix proposé par la SAFER validé par la DNID et la DRIAAF.

3. Les appels de candidatures de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- Le délai de forclusion,
- Le nom du responsable du dossier à la SAFER.

4. Les rétrocessions de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- La désignation de l'attributaire,
- Le prix de cession,
- La date de régularisation de la vente.

Ce portail cartographique est actualisé quotidiennement.

La Collectivité a accès à ce service et peut éditer à tout moment des documents contenant ces informations, prêts à être imprimés.

Pour garantir la sécurité des informations, l'accès à ce portail est sécurisé par un identifiant et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des personnes extérieures à la Collectivité, ce que cette dernière reconnaît et accepte.

La SAFER avertit la Collectivité par courriel dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations (DIA, avis de préemption, appel à candidature, rétrocession) concernant le périmètre d'intervention des présentes sont enregistrées dans ce portail cartographique.

En sus de ces envois automatiques, la Collectivité peut demander à la SAFER sur certaines parcelles stratégiques de son territoire, la mise en place d'une surveillance spécifique qui fera l'objet, en cas de réception d'une DIA et en sus de l'alerte par courriel ci-dessus exposée, d'un appel téléphonique par la SAFER à la Collectivité. La Collectivité présentera alors une liste de parcelles stratégiques, qui sera validée en concertation avec la SAFER.

Dans tous les cas, la Collectivité s'engage à transmettre à la SAFER son avis sur la cession par écrit (courrier postal, fax ou courriel), **dans un délai de 10 jours** à compter de la réception de l'information, ainsi qu'il sera plus amplement exposé ci-après. La SAFER s'engage à apporter tout complément d'information à première demande de la Collectivité.

Passé ce délai et sauf avis contraire, la SAFER ne pourra plus être en mesure d'instruire la demande de préemption.

Toute information transmise à la Collectivité issue de la base de données de la SAFER par le biais du portail reste la propriété exclusive de la SAFER et ne peut, à ce titre, en aucun cas être communiquée à un tiers. La Collectivité déclare avoir pris connaissance de cette disposition. Elle s'engage à prendre toutes les mesures pour assurer le respect de cette obligation de confidentialité et s'interdit de divulguer, à toute personne physique ou morale, soit directement, soit indirectement, les informations confidentielles dont elle aurait connaissance dans le cadre de la présente convention et/ou de les reproduire et/ou de les utiliser, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers, à d'autres fins que l'exécution des présentes.

Une utilisation éventuelle de ces données partagées avec des partenaires extérieurs à la Collectivité devra faire l'objet d'une convention spécifique, signée obligatoirement par la SAFER.

ARTICLE 3.3 - GARANTIE DE BONNE FIN

La garantie de bonne fin de la Collectivité consiste, pour celle-ci, à se porter acquéreur du bien préempté au prix fixé à l'article 3.7 en l'absence d'autres candidatures permettant d'atteindre l'un des objectifs prévus à l'article L 143-2 du Code rural et de la pêche maritime.

A la suite d'une information sur une DIA transmise par la SAFER, la Collectivité s'engage à transmettre à la SAFER son avis sur l'opération, qu'elle souhaite ou non l'intervention de la SAFER, dans un **délai de 10 jours** à compter de la réception de cette information. Si elle souhaite que la SAFER intervienne en préemption, elle s'engage à la soutenir soit :

- pour une préemption simple sur la totalité du bien vendu,
- pour une préemption partielle si une partie du bien n'est plus à usage ou vocation agricole ou non préemptable par la SAFER. Dans ce cas, la préemption partielle s'effectue sur la partie préemptable.
- pour une préemption avec révision du prix à la baisse.

Pour les préemptions simples et partielles, la Collectivité doit systématiquement garantir la bonne fin de l'opération à hauteur de la totalité des conditions financières de l'opération notifiée.

Pour les préemptions en révision de prix, la Collectivité précise le montant maximum de sa garantie de bonne fin. Ce montant est transmis à titre indicatif à la SAFER, le prix définitif étant fixé par les commissaires du Gouvernement de la SAFER, après évaluation des Domaines réalisée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID).

Une deuxième consultation de la Collectivité sera nécessaire dans les situations suivantes :

- si, en cas de préemption avec révision de prix, le prix retenu par les commissaires du Gouvernement est supérieur à celui accepté initialement par la Collectivité,
- lorsqu'une préemption simple a été demandée par la Collectivité et que les commissaires du Gouvernement demandent à la SAFER d'intervenir en révision du prix,
- si, en cas de préemption partielle, le vendeur souhaite que la SAFER acquiert la totalité du bien.

Consultée par courriel ou courrier, la Collectivité doit alors confirmer par le même moyen sa garantie de bonne fin au prix retenu.

Lorsque le propriétaire a demandé la fixation judiciaire du prix, la SAFER peut demander à la Collectivité d'accorder sa garantie de bonne fin au prix qui sera fixé par le tribunal.

Dans l'hypothèse où la Collectivité ne confirme pas sa garantie de bonne fin, la SAFER lui adresse une facture d'un montant de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 euros HT), correspondant aux frais générés par les prestations déjà réalisées.

ARTICLE 3.4 - DECISION D'INTERVENTION

La SAFER est entièrement maître de ses décisions d'intervention.

En cas de non-intervention de la SAFER, malgré la demande de la Collectivité, aucune indemnité ne peut être exigée. Toutefois, la SAFER devra exposer les motifs de sa décision et analyser si d'autres droits de préemption ou de priorité dont est titulaire ou délégataire la Collectivité peuvent trouver à s'appliquer.

Dans l'hypothèse où la SAFER exercerait son droit de préemption à la demande d'un porteur de projet, d'un agriculteur ou d'une autre structure publique, sans avoir reçu le soutien préalable de la Collectivité, cette dernière sera libre de tout engagement vis-à-vis de la SAFER, uniquement pour ce qui concerne l'opération dont il sera question. Etant précisé que la Collectivité restera libre de candidater à la rétrocession des biens acquis.

ARTICLE 3.5 - PREFINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Lorsque la SAFER est amenée à se porter acquéreur, **par voie amiable ou par préemption**, après avoir reçu le soutien de la Collectivité, cette dernière met à la disposition de la SAFER l'avance des fonds nécessaires à l'acquisition selon les modalités suivantes :

3.5.1. Cas des préemptions simples et des acquisitions amiables :

L'avance mise à la disposition de la SAFER est égale à la somme des éléments suivants :

- a - prix principal du bien ;
- b - frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction, des frais d'avocats, d'experts, de géomètre, et d'intermédiaires ;
- c - rémunération égale à 11 % hors taxe du total des éléments a. et b., avec un minimum forfaitaire de 400,00 euros hors taxes ;
- d - TVA de 20 % calculée sur la quote-part du montant des frais d'acquisition soumis à TVA (et éventuellement sur le montant du prix principal lorsqu'il s'agit d'un bien situé dans une zone à urbaniser ou déjà urbanisée).

3.5.2. Cas des préemptions avec révision de prix :

Ce n'est qu'une fois que le vendeur accepte le prix proposé, soit à la suite de l'offre faite par la SAFER, soit à l'issue d'une nouvelle négociation, soit par décision judiciaire devenue définitive, que l'avance sera demandée à la Collectivité.

Le financement de la Collectivité est alors calculé dans les conditions prévues à l'article 3.5.1 ci-dessus.

3.5.3. Cas des préemptions partielles :

Dans le cas où la Collectivité demande à la SAFER d'intervenir partiellement sur une opération, le vendeur peut :

- soit accepter la préemption partielle, et la demande de préfinancement portera sur la partie du bien que la SAFER sera amenée à acquérir, calculée dans les conditions prévues à l'article 3.5.1 ;
- soit demander que la SAFER acquiert la totalité du bien. Dans ce dernier cas de figure, la SAFER a, à compter de la réception de cette demande, un mois pour faire part de sa décision au vendeur (acceptation de l'acquisition totale ou refus d'acheter le bien, auquel cas le vendeur recouvre sa liberté).

La SAFER informera la Collectivité sans délai de la proposition d'acquisition totale du vendeur. Si la Collectivité souhaite que la SAFER se porte acquéreur de la totalité, elle devra lui signifier sa demande dans un délai maximal de 10 jours. A défaut, la SAFER sera libre de renoncer à l'acquisition de la totalité du bien.

La demande de préfinancement présentée dans ledit délai de 15 jours, portera sur les montants suivants :

- a - prix principal de la totalité du bien ;
- b - frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction, des frais d'avocats, d'experts, de géomètre, et d'intermédiaires ;
- c - rémunération égale à 11 % hors taxe du total des éléments a. et b., avec un minimum forfaitaire de 400,00 euros hors taxes ;

d - TVA de 20 % calculée sur la quote-part du montant des frais d'acquisition soumis à TVA (et éventuellement sur le montant du prix principal lorsqu'il s'agit d'un bien situé dans une zone à urbaniser ou déjà urbanisée).

ARTICLE 3.6 - GESTION DES PARCELLES EN STOCK

Après consultation de la Collectivité et dans un souci de gestion des parcelles acquises, la SAFER peut les mettre en location dans les conditions prévues par la loi, notamment par le biais de conventions d'occupation provisoire et précaire ou de « baux SAFER ».

Pour les biens supportant du bâti ou présentant un risque particulier (dégradations, dépôts,...), la SAFER pourra être amenée à proposer à la Collectivité une convention de surveillance du site. Cette convention pourra viser notamment des mesures spécifiques de sécurisation ou de surveillance de la propriété par les services de la Collectivité.

ARTICLE 3.7 - RETROCESSION

Une fois l'autorisation d'acquérir obtenue suivant la procédure légale, la SAFER entreprend les formalités réglementaires de publicité (appel de candidatures), par voie de presse, d'affichage en mairie de la commune de situation du bien concerné et sur le site internet de la SAFER, en vue de la rétrocession, à un prix constitué de l'avance définie à l'article 3.5 de la présente convention, majoré le cas échéant des frais dûment justifiés et engagés qui n'auraient pas d'ores et déjà été préfinancés par la Collectivité.

La Collectivité s'engage alors à présenter sa candidature à l'acquisition du bien, dans le respect des délais légaux de publicité.

3.7.1) Si un ou plusieurs candidats s'engagent également à acquérir le terrain au prix de rétrocession défini aux présentes et à respecter le cahier des charges de la SAFER pendant une durée minimale de 20 ans (maintien de la vocation agricole, forestière ou naturelle du bien, respect des objectifs mis en avant lors de la motivation légale de la préemption, interdiction de morceler, droit de préférence de la SAFER en cas de revente...), après consultation des instances de décision de la SAFER (composées de la profession agricole, des associations de protection de l'environnement et des représentants des collectivités), la SAFER sera chargée d'attribuer le bien au porteur de projet le plus à même de respecter le cahier des charges, après avis des deux commissaires du Gouvernement.

Dès la réalisation de la vente et dans l'éventualité où la Collectivité ne serait pas retenue attributaire, la SAFER remboursera immédiatement à la Collectivité l'intégralité du préfinancement prévu à l'article 3.5.

3.7.2) Si, après accomplissement de ces formalités, aucune autre candidature ne s'est manifestée dans le cadre d'un projet à vocation agricole, forestière ou environnementale, la SAFER rétrocèdera les terrains à la Collectivité, qui s'engage à les acquérir aux conditions habituelles de rétrocession de la SAFER et au prix fixé à l'article 3.5.

Si les terrains ont été acquis par préemption motivée par un projet à vocation agricole, la Collectivité s'engage d'ores et déjà à les louer à un exploitant agricole répondant aux conditions définies par le Code rural et de la pêche maritime ou à défaut, à les gérer elle-même raisonnablement, dans le respect du cahier des charges.

L'avance faite par la Collectivité en application de l'article 3.5. viendra alors en déduction du prix de vente.

ARTICLE 3.8 - PROCEDURES CONTENTIEUSES

A l'issue de la préemption ou de la procédure d'attribution, des actions contentieuses peuvent être engagées, par exemple par les acquéreurs évincés ou les candidats à la rétrocession non retenus. Les procédures peuvent viser la préemption et son caractère légal ou encore le prix d'intervention...

Dans l'hypothèse où la SAFER serait assignée sur un dossier d'acquisition, sous quelque forme que ce soit, engagé à la demande de la Collectivité, elle s'engage à prévenir immédiatement la Collectivité. Les parties se rapprocheront afin de définir ensemble, avec l'appui des conseils de la SAFER, la stratégie à adopter en choisissant notamment de poursuivre la procédure ou d'en rechercher une résolution amiable.

Pour le cas où les conseils de la SAFER envisageraient un risque conséquent d'une décision judiciaire défavorable à la SAFER ou lorsque les enjeux financiers seront importants, mais que la Collectivité souhaiterait malgré tout que la SAFER poursuive le contentieux, la SAFER pourra être amenée à proposer à la Collectivité une convention spécifique permettant la prise en charge par celle-ci des coûts financiers du contentieux.

Les parties définiront alors ensemble les modalités de prise en charge, totale ou partielle, des frais de la procédure.

A l'instar des opérations foncières, la SAFER restera entièrement maître de la décision finale de poursuivre ou non le contentieux.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS FINANCIERES

4.1 Surveillance foncière :

Le dispositif de surveillance et d'intervention foncière défini par la présente convention se distingue par ses modalités temporelles, les objectifs poursuivis ainsi que par les obligations mises à la charge de la SAFER des modalités de la simple information prévue à l'article L 143-7-2 du Code rural et de la pêche maritime et par la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007.

Cette dernière est en effet détachée de tout objectif opérationnel du fait du décalage entre la transmission de l'information et le délai légal d'intervention de la SAFER, alors que la présente convention peut poursuivre l'objectif de maîtrise des biens par la Collectivité.

Dès lors, le coût du dispositif est pris en charge par la Collectivité sur une base forfaitaire annuelle.

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau en annexe.

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).

La première année, la somme due est calculée sur la période allant du premier jour du mois suivant la signature de cette convention au 31 décembre de l'année considérée, chaque mois correspondant à 1/12^{ème} de la base forfaitaire annuelle.

Au cours du premier trimestre de chaque année, la SAFER adressera à la Collectivité une facture intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours. La Collectivité pourra à tout moment accéder par le portail aux informations transmises sur l'année en cours.

4.2 Préfinancement :

Quel que soit le cas de figure pour lequel la Collectivité sera tenue au préfinancement de la SAFER prévu à l'article 3.5, cette dernière adressera à la Collectivité une demande écrite comprenant le décompte financier par tout moyen, une fois l'autorisation d'acquiescer obtenue suivant la procédure légale.

A l'exception des préemptions partielles visées spécifiquement à l'article 3.5.3, la Collectivité s'engage à verser la somme à la SAFER dans **un délai d'un mois** à compter de la réception de la demande. A défaut, la Collectivité prendra à sa charge les frais financiers au taux fixé par le conseil d'administration de la SAFER (0,625 % du prix d'acquisition par mois) et calculés entre la date d'acquisition des biens par la SAFER et celle du paiement effectif du prix de rétrocession.

Pour les préemptions partielles, il sera demandé à la Collectivité de préfinancer la totalité du montant avant que la SAFER ne réponde formellement au propriétaire.

Pour toutes les acquisitions, amiables ou par préemption totale ou partielle, et dans l'hypothèse où le versement du préfinancement total ne pourrait intervenir avant l'expiration du délai d'un mois susvisé, il sera demandé à minima à la Collectivité de verser un **acompte d'un minimum de 30 % du montant total du préfinancement**. Les parties se rapprocheront alors entre elles pour déterminer le montant de l'acompte, en considération avec les capacités financières de la Collectivité, ainsi que le délai de versement du solde.

L'adoption de la présente convention et le cas échéant les délibérations du conseil municipal y afférentes autorisent Monsieur ou Madame le Maire à procéder à ces versement et à saisir la Trésorerie pour procéder au virement des fonds.

4.3 Retrait de vente :

Lorsqu'une préemption avec révision du prix, ayant fait l'objet d'un soutien de la Collectivité, débouche sur un retrait de vente de la parcelle par le propriétaire, une somme forfaitaire de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 euros HT), est facturée à la Collectivité. Cette somme représente les frais occasionnés par l'instruction du dossier de préemption et sa signification.

La Collectivité s'engage à verser les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

ARTICLE 5 - DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER

Tous les règlements à effectuer par la Collectivité découlant de la présente convention, feront l'objet de virements bancaires sur le compte référencé ci-dessous auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole d'Ile-de-France.

RIB SAFER (identification nationale):

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB	Domiciliation
18206	00420	00590653001	96	Paris AGRO.COOP

IBAN (identification internationale) :

IBAN : FR76 1820 6004 2000 5906 5300 196
BIC : AGRIFRPP882

ARTICLE 6 - DUREE

La présente convention prend effet à compter du jour de la signature des présentes par la dernière des deux parties, et une fois la formalité de transmission à la préfecture accomplie, conformément à l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle se renouvelle tacitement tous les ans, pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier et dans les mêmes conditions, sauf dénonciation conformément aux dispositions à l'article 6 de la présente convention.

ARTICLE 7 - RESILIATION

7.1 Résiliation :

La résiliation par l'une ou l'autre des parties peut intervenir à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de 2 mois. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La somme forfaitaire prévue à l'article 4.1 versée pour l'année en cours au jour de la résiliation reste acquise à la SAFER.

7.2 Résiliation pour faute :

En cas de non-paiement par la Collectivité des sommes prévues aux articles 3.5 et 4 de la présente convention, les présentes seront résiliées de plein droit deux mois après l'envoi par la SAFER, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

En cas de non-respect des clauses de confidentialité et de diffusion de l'information par la Collectivité cette dernière s'expose à une résiliation de la convention dans les mêmes conditions.

En cas de non-respect par la SAFER de l'une de ses obligations, la Collectivité peut mettre fin à la présente convention, deux mois après l'envoi, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

7.3 Effet de la résiliation :

Les effets de cette convention prennent fin à compter de la fin du préavis. Cependant, toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente convention sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention sera réglé à l'amiable. En dernier recours il relèvera du tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 8 - SUIVI

Afin de faciliter les relations et l'application de cette convention, la Collectivité désigne comme interlocuteur de la SAFER : et demande à recevoir les informations de vente sur la ou les adresse(s) mail suivante(s):

Pour sa part, la SAFER est représentée par le conseiller ou la conseillère foncier du secteur ou son/sa responsable.

Fait le en deux exemplaires, dont un est remis à la Collectivité et l'autre conservé par la SAFER.

Pour la SAFER de l'Ile-de-France
représentée par son Directeur,

Pour la COMMUNE DE Breuil-Bois-Robert
Représentée par Monsieur le Maire,

Pierre MISSIOUX

Bernard MOISAN

ANNEXE 1 - DISPOSITIONS FINANCIERES DE L'ARTICLE 4

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

Population (nombre d'habitants)	Coût total hors taxe (€)
1 à 499	385
500 à 1 499	726
1 500 à 4 999	880
5 000 à 19 999	990
20 000 à 49 999	1 155
50 000 et plus	1 650

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).