

CLAUSES PARTICULIÈRES À INSÉRER DANS L'ACTE OBJECTIFS ET CONDITIONS DE LA CESSION

La soussignée :

COMMUNE DE FONTENAY LES BRIIS , représentée par **Monsieur le Maire Thierry DEGIVRY** ,
domiciliée 1 Place de la Mairie - 91640 FONTENAY-LES-BRIIS (téléphone : 01 64 90 70 74),

Désignée ci-après sous le vocable "**l'acquéreur**",

Si la réalisation de la vente visée dans la délibération de la mairie est demandée, l'acte authentique de vente devra comporter **le cahier des charges suivant** que l'acquéreur 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 20 ans**.

I Projet de l'acquéreur

L'acquéreur déclare **mettre en œuvre un projet d'exploitation sylvicole ou de mise en valeur de la forêt.**

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 parcellaires**. 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.

La rétrocession réalisée par la SAFER est motivée comme suit : Rétrocession d'un ensemble parcellaire de 2ha15a83ca à la commune de Fontenay-les-Briis en en vue de protéger durablement sa vocation naturelle telle qu'indiquée dans le document d'urbanisme local.

Description des biens :

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) fait état de ce que le bien appartient à des espaces agricoles et naturels à préserver. De même le schéma régional de cohérence écologique, (SCRE) identifie le bien comme composant d'intérêt de l'écosystème.

Le bien est classé en zone agricole et en zone naturelle dans le plan local d'urbanisme, (PLU).

L'ensemble du bien est en espace boisé classé, hormis les parcelles n°720 et n°134 de la section G.

L'ensemble du bien est en espace naturel sensible (ENS), hormis les parcelles n°720, n°134 et n°425 de la section G, ouvrant un droit de préemption ENS au département de l'Essonne, dont délégation est faite à l'acquéreur.

III Engagement de l'acquéreur

Pendant une durée minimum de **20 ans** à compter de l'acte authentique et sauf dispense particulière accordée par la SAFER, l'acquéreur s'engage à :

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 ;**

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20210927-2021-033-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

2/ exploiter ou faire exploiter la forêt ou les parties boisées de l'immeuble si possible dans le cadre d'un Plan Simple de Gestion (PSG), à entretenir les chemins d'accès et pistes le cas échéant et s'interdit toute coupe à blanc. En l'absence d'un PSG, l'acquéreur s'engage à respecter le code des bonnes pratiques sylvicoles de la région IDF.

Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, il viendrait à cesser, toute gestion du bien vendu par une autre personne (type groupement forestier) que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur, devra être soumise à l'agrément de la SAFER dans les conditions prévues au paragraphe 'V.2. Demande de dérogation au cahier des charges' ci-après.

3/ solliciter l'autorisation expresse de la SAFER selon les modalités décrites ci-après avant tout morcellement, lotissement ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société (à défaut de la qualité d'associé exploitant requise au point 3/ ci-dessus) ou échange.

4/ Si le bien est concerné en tout ou partie par un classement au titre des Espaces Boisés Classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

IV Suivi du projet de l'acquéreur

L'acquéreur et la SAFER s'engagent à mentionner l'autre partie dans toute communication en lien avec l'objet de la présente opération foncière.

L'acquéreur s'engage à faire connaître au public et à la presse, chaque fois qu'il réalise une opération de relations publiques relative à l'objet de la présente rétrocession, l'engagement de la SAFER de l'Ile-de-France en intégrant notamment dans tous les documents promotionnels son logo type accompagné de la mention suivante : 'ce projet a été réalisé avec le concours de la SAFER de l'Ile-de-France'.

Cet engagement vaut pour toute diffusion ou communication écrite ou orale.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20210927-2021-033-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

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 de la Pêche Maritime 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 de l'Île de France permettant au bien de conserver une destination conforme au cahier des charges défini ci-dessus et aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de la Pêche Maritime 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 :

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 20 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 de l'Île de France 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.

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20210927-2021-033-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

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, l'acquéreur (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 de l'Île de France tout projet de :

- modification du cahier des charges,
- changement d'exploitant ou de la personne chargée d'assurer la gestion environnementale du site,
- toute modification des engagements pris énoncés ci-dessus,
- mise en location,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange notarié.

A cet effet, l'acquéreur ou ses ayants droit, devra faire connaître à la SAFER de l'Île de France par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- les modifications du cahier des charges envisagées pour la gestion du bien et la justification de la demande,
- les nom, prénom, 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 de l'Île de France sera réputée avoir donné son agrément.

Le traitement par les services de la SAFER de l'Île-de-France de cette dérogation sera facturé à l'acquéreur ou au demandeur selon le barème en vigueur arrêté par son Conseil d'Administration.

L'acceptation par la SAFER d'une dérogation générant la réalisation d'une plus-value importante au profit de l'acquéreur pourra être assortie d'une condition de réemploi par la SAFER de l'Île de France de toute ou partie de cette plus-value dans un projet d'intérêt général correspondant à la motivation d'origine.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur 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 de la Pêche Maritime 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 de l'Île de France 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 ont pour objet de permettre à la SAFER de l'Île de France 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 le bien.

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 à l'acquéreur défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20210927-2021-033-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER de l'Île de France pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la SAFER de l'Île de France procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. L'acquéreur s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

**VI.2. Action en résolution de la vente - Evaluation de l'action en résolution de la vente : 100 €.
Contribution de Sécurité Immobilière : 15 euros**

La SAFER de l'Île de France fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1217, 1224 à 1230 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 de l'Île de France aura fait connaître à l'acquéreur sa volonté d'user de la présente clause.

Remboursement du prix :

Lorsque la résolution sera acquise, la SAFER remboursera à l'acquéreur ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par l'acquéreur.

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de la SAFER de l'Île de France,
- la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, l'acquéreur 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 de l'Île de France 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 de l'acquéreur ou de ses ayants droit,

Quasirecours
091-219102431-20210927-2021-033-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

- 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 de l'acquéreur.

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 de l'Île de France 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 à l'acquéreur avec l'intervention de la SAFER de l'Île de France.

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 de l'Île de France 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 de l'Île de France.

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 de l'Île de France 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 de l'Île de France.

Fait en 2 exemplaires (dont un est remis à l'acquéreur)

à..... le.....

*(Signature de l'acquéreur précédée de la mention manuscrite " **lu et approuvé, bon pour engagement**")*

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20210927-2021-033-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20210927-2021-033-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021