REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

vaulx en velin

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du **16 décembre 2015**

Compte rendu affiché le **23 décembre 2015**

Date de convocation du Conseil municipal le **10 décembre 2015**

PRÉFECTURE DU RHÔNE
Reçu le 21 DEC. 2015
DIRECTION DES LIBERTÉS PUBLIQUES ET DES AFFAIRES DÉCENTRALISÉES

Président : **Madame Hélène GEOFFROY, Maire.**

Secrétaire élu : **Madame Christine JACOB**

Nombre de membres		
Art. 2121-2 du CGCT	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
43	43	37

Membres présents à la séance :

Hélène GEOFFROY, Pierre DUSSURGEY, Morad AGGOUN, Stéphane GOMEZ, Muriel LECERF, Ahmed CHEKHAB, Eliane DA COSTA, Kaoutar DAHOUM, Matthieu FISCHER, Nadia LAKEHAL, Stéphane BERTIN, Eliane BADIOU, Jean-Michel DIDION, Nassima KAOUAH, Pierre BARNEOUD, Armand MENZIKIAN, Yvan MARGUE, Josette PRALY, Régis DUVERT, Jacques ARCHER, Yvette JANIN, Antoinette ATTO, Marie-Emmanuelle SYRE, Christine JACOB, Mourad BEN DRISS, Oscar ARAZ, Myriam MOSTEFAOUI, Saïd YAHIAOUI, Philippe ZITTOUN, Charazede GAHROURI, Philippe MOINE, Sacha FORCA.

Objet :

15.12.0445
Terres du Velin - Acquisition foncier agricole

Membres absents excusés ayant donné pouvoir :

Christine BERTIN à Hélène GEOFFROY, Fatma FARTAS à Jacques ARCHER, David TOUNKARA à Muriel LECERF, Virginie COMTE à Matthieu FISCHER, Christiane PERRET-FEIBEL à Charazede GAHROURI.

Membres absents excusés : **Bernard GENIN, Nordine GASMI, Dorra HANNACHI, Nawelle CHHIB, Patrick MANDOLINO, Sandra OLIVER**

Membres démissionnaires : **Marie-France VIEUX-MARCAUD, Sophie CHARRIER**

RAPPORT DE MONSIEUR FISCHER

Mesdames, Messieurs,

En 2007 et 2008, le Grand Lyon a mené un diagnostic paysager et écologique sur la zone agricole des communes de Vaulx-en-Velin et Décines, puis une étude de définition d'un projet de territoire sur cette zone a été menée par le cabinet Blezat Consulting. Suite à cette étude, il a été constitué un Comité de Pilotage regroupant les différents partenaires (Métropole du Grand Lyon, communes de Décines et de Vaulx-en-Velin, Safer, Chambre d'agriculture et agriculteurs) intervenants sur ce territoire et il a été retenu un scénario pour un projet agricole de zone maraîchère. Cette zone, initialement de 250 ha dont 200 ha agricoles exploités en maraîchage et grandes cultures, a été également étendue sur le territoire de Décines pour une surface totale de plus de 400 hectares avec un projet de classement en PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains).

L'ensemble des partenaires et la commune de Vaulx-en-Velin ont affirmé la volonté de promouvoir :

- L'aspect économique et le développement de filière locale : l'activité maraîchère est actuellement en déclin sauf dans les zones de ceintures vertes où elle retrouve de nouvelles formes de valorisation ; sur Décines et Vaulx-en-Velin, les créneaux de valorisation sont nombreux et pas encore complètement exploités ;
- Un territoire avec un potentiel agricole : les terres ont un fort potentiel agro-pédagogique, elles sont également pour partie irriguées et remembrées ;
- Un enjeu social et culturel : maintenir et développer la profession maraîchère et pérenniser ainsi le passé agricole des deux villes.

En juin 2015, la Safer (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) Rhône-Alpes a préempté la parcelle section ZC n° 102.

Aujourd'hui sur cette parcelle, la commune de Vaulx-en-Velin souhaite conclure une promesse unilatérale d'achat avec la Safer afin de pouvoir engager les projets de viabilisation nécessaire à l'installation et la consolidation d'exploitations agricoles vaudaise, notamment en permettant la construction de locaux techniques et de chambres froides de stockage des récoltes de fruits et légumes. Prix de vente : **15 660,00 € TTC** (quinze mille six cent soixante euros TTC).

En conséquence, je vous propose :

➢ D'approuver le présent rapport ;

➢ De donner mandat à Madame la Maire pour signer la promesse unilatérale de vente annexée au présent rapport ;

➢ De donner mandat à Madame la Maire pour signer la promesse d'achat contenant pacte de préférence au profit de la SAFER en cas de revente dans les 15 ans ;

➢ De donner mandat à Madame la Maire pour signer l'acte de vente et tous les actes afférents ;

➢ De dire que les crédits correspondants seront inscrits au budget de l'exercice en cours, ligne 2111.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité.

- Approuve le présent rapport ;

- Donne mandat à Madame la Maire pour signer la promesse unilatérale de vente annexée au présent rapport ;

- Donne mandat à Madame la Maire pour signer la promesse d'achat contenant pacte de préférence au profit de la SAFER en cas de revente dans les 15 ans ;

- Donne mandat à Madame la Maire pour signer l'acte de vente et tous les actes afférents ;

- Dit que les crédits correspondants seront inscrits au budget de l'exercice en cours, ligne 2111.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois, et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Mme la Députée - Maire,

MAIRIE de VAULX-EN-VELIN (Rhône)

Hélène GEOFFROY

safer
Rhône-Alpes

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Préambule

La présente promesse unilatérale d'achat est consentie à la Safer dans le cadre de ses missions d'aménagement du territoire, en faveur de l'agriculture, du développement rural et de la préservation de l'environnement.

Les biens objet de la présente promesse d'achat sont situés dans le périmètre d'un territoire sur lequel intervient la Safer en vue de son aménagement durable.

L'action de la Safer vise à rationaliser, sur le long terme, l'utilisation de l'espace rural entre les différents usages du sol, à encourager et à déployer des activités agricoles et rurales conçues dans leur multifonctionnalité (économique, sociale, environnementale).

Le projet personnel du promettant a trouvé écho auprès de la Safer, intéressée par l'affectation future des biens objet de la présente promesse d'achat, compte tenu de ce qui précède.

Dans le cas où la réalisation de la présente promesse unilatérale d'achat serait demandée par la Safer, son intervention aura contribué à la mise en œuvre du projet personnel du promettant grâce aux moyens suivants :

- expertise des biens objet de la présente promesse,
- présentation du projet d'acquisition, tel qu'énoncé par le promettant, aux acteurs locaux (collectivités et instances agricoles) et concertation afin de faciliter son intégration au niveau local,
- validation du projet d'acquisition qui, tel qu'énoncé par le promettant et après agrément par la Safer, sera compatible avec les affectations envisageables dans le cadre de l'aménagement du territoire,
- accompagnement du projet dans le temps en s'assurant de sa pérennité au travers d'un cahier des charges,
- participation de la Safer à l'opération en sa qualité de vendeur professionnel et application de la garantie légale des vices cachés avec partage éventuel de responsabilité en fonction de la qualité de ses cocontractants,
- application, sous certaines conditions, d'un régime fiscal propre aux cessions réalisées par la Safer.
- application, sous certaines conditions, d'un régime dérogatoire en matière de contrôle des structures.

La présente promesse unilatérale d'achat est consentie à la Safer dans le cadre d'une procédure réglementée d'attribution qui impose à la Safer d'accomplir plusieurs formalités préalablement à toute décision d'attribution qu'elle intervienne par cession ou par substitution (appel public de candidatures, avis consultatif du Comité Technique Départemental en vue de l'arbitrage collégial des candidatures, approbation du projet d'attribution par les Commissaires du Gouvernement de la Safer).

Ceci exposé, il est consenti la promesse d'achat suivante :

Le promettant

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN
Adresse : Place de la Nation BP 30 69511 VAULX-EN-VELIN Cedex
Téléphone : 04 72 04 80 80

Représenté par

En vertu de

domicilié en l'Étude de Maître :
Adresse :

Le bénéficiaire

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Rhône-Alpes, désignée sous le vocable "le bénéficiaire" ou "la Safer", Société Anonyme au capital de 5 781 248,00 euros dont le siège social est à LYON, AGRAPOLE 23 rue Jean Baldassini immatriculée au RCS de LYON sous le numéro. B 062 500 368

Le promettant s'engage à acquérir la propriété immobilière dont la désignation cadastrale figure en annexe 1, et ce de façon irrévocable et sans possibilité de rétractation pour quelque motif que ce soit, sous réserve de l'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitat visé au paragraphe 7, jusqu'à la date limite de levée d'option indiquée au paragraphe 12.

1. Désignation des immeubles

Une propriété rurale située sur la (les) commune(s) de RHÔNE(69) : VAULX-EN-VELIN, d'une surface totale de 75 a 00 ca et comprenant :

Une parcelle de terrain agricole

tels que ces immeubles existent à ce jour avec toutes leurs dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

La présente promesse porte également le cas échéant sur les biens meubles désignés en annexe (notamment éléments mobiliers d'exploitation : matériels, stocks, cheptel, plantations, avances aux cultures, parts coopératives,...).

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

risques naturels et technologiques [X] autres : [ ]

3. Éléments complémentaires (éventuellement mentionnés à l'annexe IV)

4. Situation locative

Fonds libre

5. Prix de vente et modalités de paiement

Prix de vente : **15 660,00 € TTC** (QUINZE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS TTC)

auquel s'ajoute(nt), s'il y a lieu :
- la TVA immobilière : _____ €
- la TVA sur éléments mobiliers d'exploitation : _____ €

(mention de l'assiette des TVA en annexe III)

Ce prix sera payable après réception par la ville de VAULX EN VELIN d'une copie authentique de la vente, non revêtue de la mention de publicité foncière, mais accompagnée du certificat cité au paragraphe 5113 de la rubrique 5 "acquisitions d'immeubles et opérations complexes" figurant en annexe 1 du code général des collectivités territoriales (décret n° 2007-450 du 25/03/2007).
Ce paiement sera effectué par Monsieur le Comptable du Trésor de la ville de VAULX EN VELIN, entre les mains de Maître PIERSON, Notaire à VILLEURBANNE par virement au compte ouvert au nom de la « SCP Jean-Pierre PROHASZKA, Lionel MONJEAUD, Cédric PRETET, Benjamin DUMONTET, Marion PIERSON et Nicolas LEMINEUR, Notaires associés » à la caisse des dépôts et consignations sous le n°0000174934 V 89.

Ce virement libérera entièrement et définitivement l'ACQUEREUR envers le VENDEUR, du prix de la vente.

Ce prix est calculé pour un règlement intervenant au plus tard le 30/06/2015. Pour tout paiement postérieur à cette date, le prix sera majoré d'un intérêt, calculé au jour le jour, au taux de 8 % l'an sur la partie du prix payée après cette date.

Sont à la charge du promettant les frais d'acte notarié ainsi que les frais d'hypothèque en cas d'emprunt du promettant.

6. Recours à l'emprunt

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

7. Vérification de la capacité de financement NEANT

8. Transfert de propriété, entrée en jouissance

La présente ne saurait en aucune manière emporter transfert de propriété.

Si la réalisation de la présente promesse d'achat est demandée :
- le transfert de propriété ne sera réalisé qu'à la date de régularisation de la vente par acte authentique,
- le promettant aura la jouissance de l'immeuble vendu selon les modalités suivantes :
  - Date : au jour de la signature de l'acte
  - Mode : prise de possession réelle

9. Charges supportées par le promettant en cas de vente

• **Cotisations MSA** : les cotisations de l'année en cours à la date de la signature de l'acte resteront entièrement à la charge de l'ancien exploitant, sauf si le promettant bénéficie de la récolte de l'année en cours à la date de la vente.

• **Impôts et taxes liés au foncier (dont TFB, TFNB)**:
Règlement définitif le jour de la signature de l'acte authentique

Répartition : au prorata temporis, à compter de l'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition, cette répartition étant définitive et le règlement éteignant toute créance ou dette entre promettant et bénéficiaire à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôts et taxes pour l'année au cours de laquelle la signature de l'acte intervient.

Moment du remboursement par le promettant : le jour de la signature de l'acte.

Modalités du remboursement : par prélèvement par le rédacteur de l'acte sur les frais d'acquisition et virement sur le compte du bénéficiaire.
Le dernier avis d'imposition (taxes foncières) de l'ancien propriétaire est annexé à la présente promesse unilatérale d'achat.

• **Cotisations de drainage et irrigation :** A compter de l'entrée en jouissance prévue ci-dessus, le promettant remboursera au bénéficiaire (ou directement à l'ancien propriétaire en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) les cotisations dans la mesure où il aura eu communication d'une copie des appels correspondants dans le mois de leur réception par le bénéficiaire (ou l'ancien propriétaire).

D'une manière générale, tous les frais et droits, y compris les frais d'expédition d'acte à remettre à la Safer, qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés par le promettant.

10. Conditions particulières : objectifs et conditions de la cession

Si la réalisation de la présente promesse d'achat est demandée, **l'acte authentique de vente comportera le cahier des charges suivant** que le promettant déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements suivants et en acceptant la mise en place d'un partenariat de suivi de son projet avec la Safer pendant une période de 15 ans.

I Projet de l'acquéreur

Nature du projet : Bailleur

Description du projet :

Utilisation de la parcelle dans le cadre du projet Terre du Velin, visant à permettre l'installation et la consolidation d'exploitations agricoles.

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.

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

III Engagements de l'acquéreur

Engagement en agriculture biologique :
agriculture biologique ..... OUI [ ] NON [ ]
Toutes les parcelles vendues..... OUI [ ] NON [ ]
Si non, liste des parcelles concernées : .....

Pour le cas où tout ou partie des parcelles objet de la présente vente sont exploitées selon le mode d'exploitation agriculture biologique, l'acquéreur s'engage, pour lui et ses ayants-droits, pour une durée de 15 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, à poursuivre l'exploitation directement, ou indirectement en cas d'attribution à un bailleur, desdites parcelles en agriculture biologique.

Cahier des charges Bailleur
Pendant une durée de 15 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural ;

2/ louer l'ensemble du bien acquis à un agriculteur ou plusieurs agréé par la Safer et les Commissaires du gouvernement, par bail rural ou par convention visée à l'article L 481-1 du Code rural (convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage) ;

3/ justifier, à la première demande de la Safer, de la régularisation de ce bail au profit du preneur désigné ci-dessus ;

4/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant toute nouvelle prise en location du bien acquis par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur, ainsi qu'avant tout morcellement, lotissement (sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural) ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

IV Droits d'enregistrement : régime fiscal spécifique

Comme indiqué ci-dessus, la présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code rural et compte tenu des engagements pris par l'acquéreur de maintenir la destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code rural pendant une période minimum de 10 ans, la présente vente ne donne lieu à **aucune perception au profit du Trésor** en application de l'article 1028 ter du Code Général des Impôts.

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur **les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées à lui-même ou à ses ayants cause s'il ne respecte pas ses engagements**, à savoir :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- acquittement d'intérêts de retard.

V Suivi du projet de l'acquéreur

Toute évolution du projet de l'acquéreur pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

L'acquéreur s'engage donc à informer la Safer de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la Safer permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de maintenir le bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la Safer, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers,...).

Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la Safer de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

V.1. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux

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

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la signature du présent acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la Safer aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La Safer disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

V.2. Demande de dérogation au cahier des charges

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, le promettant (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la Safer tout projet de :

- changement d'exploitant,
- mise en location,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange.

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, devra faire connaître à la Safer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la Safer sera réputée avoir donné son agrément.

Les frais d'instruction éventuels de la demande seront recouvrés auprès du demandeur selon la tarification en vigueur le jour de la demande, arrêtée par le Conseil d'Administration de la Safer.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au promettant par les présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

VI Rupture des engagements

La rupture des engagements souscrits par l'acquéreur est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à en informer la Safer et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.

En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissement en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) ont pour objet de permettre à la Safer de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges en contraignant l'acquéreur à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels l'acquéreur a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la Safer sera tenue de suivre :

VI.1. Constat de manquement, mise en demeure

La Safer devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promettant défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la Safer pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

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

VI.2. Action en résolution de la vente

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

La Safer fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1 183 et 1 184 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit:
Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que la Safer aura fait connaître au promettant sa volonté d'user de la présente clause.
Remboursement du prix :

Lorsque la résolution sera acquise, la Safer remboursera au promettant ou à ses ayants droit :
- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par le promettant.

Mais il sera déduit de cette somme :
- les frais d'intervention de la Safer,
- la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, le promettant dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la Safer pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non exécution du présent contrat, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par la Safer à la place du promettant ou de ses ayants droit,

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire. Les frais d'instance seront à charge du promettant.

Cas d'inopposabilité :
Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels la Safer sera spécialement intervenue pour y renoncer.
Dès maintenant, la Safer s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur au promettant avec l'intervention de la Safer.

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

Sur la limitation du droit de disposer :
L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée au profit de la Safer et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.
Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la Safer.

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

1ère variante : Opération soumise au régime de l'autorisation préalable d'exploiter

Le promettant est informé que, dans l'hypothèse où la réalisation de la présente promesse serait demandée, la cession relèvera de la réglementation du contrôle des structures et sera soumise au régime de l'autorisation préalable d'exploiter.

2ème variante : Opération soumise au régime de la déclaration préalable

Le promettant est informé que, dans l'hypothèse où la réalisation de la présente promesse serait demandée, la cession relèvera de la réglementation du contrôle des structures et sera soumise au régime de la déclaration préalable d'exploiter.

Conformément aux dispositions de l'article R 331-7 du Code rural et de la pêche maritime, la Safer procédera à la formalité de la déclaration pour le compte du futur exploitant.

3ème variante : Opération non soumise à la réglementation du contrôle des structures

Le promettant est informé que, dans l'hypothèse où la réalisation de la présente promesse serait demandée, la cession ne relèvera pas de la réglementation du contrôle des structures.

11. Conditions et déclarations générales

Si l'achat se réalise, il interviendra aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Le promettant déclare en outre être parfaitement informé:
- de la situation des bâtiments, telle que décrite en annexes II et III, vis-à-vis de la réglementation en vigueur au niveau sanitaire, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'engage à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à ses frais ;
- des surfaces déclarées telles qu'elles sont mentionnées à l'annexe I ;
- des servitudes existantes autres que celles décrites au paragraphe 3 et de celles pouvant résulter de la situation des fonds immobiliers au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi.

12. Date d'échéance de la levée d'option de la promesse d'achat : 31/12/2015

La réalisation de la présente promesse d'achat ne pourra avoir lieu que si la Safer en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi), adressée au domicile personnel ou élu du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, sans que le promettant ne puisse se rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à cette date.

13. Désistement - Défection du promettant

• **Désistement** - S'il devait y avoir désistement du promettant accepté par la Safer, cette dernière conservera à titre de clause pénale, pour réparer le préjudice subi par elle du fait de ce désistement, une somme correspondant à 10 % du prix de vente hors taxe avec un minimum de 1 000 € hors taxe (ramené au prix de vente si celui-ci est inférieur à 1 000 €).

• **Défection du promettant** - Sous réserve le cas échéant de l'application de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979 (loi Scrivener), si malgré mise en demeure adressée au promettant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'acte authentique de cession n'était pas signé dans un délai de 15 jours après la mise en demeure, la Safer pourra soit poursuivre la régularisation de la vente par la voie judiciaire, soit résilier unilatéralement la vente en conservant définitivement la somme fixée au paragraphe "Désistement".

14. Conditions suspensives

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être demandée après la levée d'option de la Safer ou après la mise en œuvre par la Safer de la faculté de substituer le promettant dans le bénéfice de la promesse de vente qu'elle détient :

1) si la Safer ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble dont la désignation cadastrale figure en annexe I et faire publier son titre au bureau des hypothèques,
2) si la cession au profit du promettant n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la Safer,
3) si l'autorisation de démembrer la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,
4) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption prioritaire ont décidé d'exercer ce droit,
5) si le promettant n'obtenait pas le prêt pour le montant, les conditions et délais indiqués au paragraphe 6.

15. Accès aux fichiers informatiques

Des informations relatives à ce projet d'achat font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le promettant dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

16. Annexes jointes

Annexe I - Désignation cadastrale	[X]	Annexe IV - Autres conditions particulières	[ ]
		Annexe V - Droits à paiement unique	[ ]
Annexe III - Régime fiscal spécifique	[ ]	Annexe VI - Calendrier d'installation	[ ]
Annexe VII - Parcelles boisées	[ ]	Autres documents joints :	[ ]

Approbation des :

- mots nuls (nombre) :
- lignes rayées (nombre) :
- renvois (nombre) :

Fait à ..... ,

le ..... .

en deux exemplaires : un pour le promettant, un pour la Safer.

Signature du promettant précédée de la mention "**lu et approuvé, bon pour promesse d'achat**" :

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT
ANNEXE I - DESIGNATION CADASTRALE

Identification du dossier : **CP 69 15 0169 01**
Promettant : **COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN**

Commune : VAULX-EN-VELIN

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	POS
L EPI	ZC	0102			0078	75 a 00 ca	T	A

Total surface : 75 a 00 ca sur la commune de VAULX-EN-VELIN

Fait en deux exemplaires

Signature du ou des promettants