Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024



# Convention de maîtrise foncière

## Recueil de promesses de vente et résiliation de bail

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ENTRE :

**LE CONSEIL DEPARTEMENTAL D'EURE-ET-LOIR (28)**
SIREN : 222 800 013
représenté par Monsieur Christophe LE DORVEN, son Président
élisant domicile à l'Hôtel du Département, 1 place Châtelet – 28 006 Chartres cédex
et agissant en vertu de la décision exécutoire du ..... (jointe en annexe 1),

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX (28)**
SIREN : 200 040 277
représentée par Monsieur Gérard SOURISSEAU, son Président
élisant domicile 4, rue de Châteaudun – 28 109 Dreux Cédex
et agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire du ..... (jointe en annexe 2),

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CHARTRES METROPOLE (28)**
SIREN : 200 033 181
représentée par Monsieur Jean-Pierre GORGES, son Président
élisant domicile en son siège Hôtel de Ville et d'Agglomération, place des Halles- 28019 Chartres cédex
et agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du ..... (jointe en annexe 3),

Ci-après dénommées ensemble « La Collectivité » agissant solidairement,

d'une part,

ET

**La Safer du Centre,** Société Anonyme au Capital de 947 280 Euros, constituée conformément aux dispositions des articles L 141-1 et suivants du Livre 1er (nouveau) du Code Rural, dont le siège est à Blois – 44bis, avenue de Châteaudun – CS 23321 – 41033 BLOIS CEDEX, inscrite au Registre du Commerce de Blois sous le numéro 596 820 480, numéro SIRET 596 820 480 00017,
Ladite société a été agréée par Arrêté Interministériel du 12 juillet 1962 ; ledit arrêté a été abrogé et remplacé par l'arrêté interministériel en date du 30 juin 2017, publié au journal officiel le 5 juillet 2017 et représentée par Madame Céline BRACONNIER, Directrice Générale Déléguée, par délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2023.

Ci-après dénommée "la Safer",

d'autre part,

**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :**

**D'une part**

- Que la collectivité envisage la maîtrise foncière de terrains agricoles en vue de constituer des réserves foncières en prévision de l'aménagement futur de la R.N 154 entre Allaines-Mervilliers (28) et Nonancourt (27).

**D'autre part**

- Qu'il entre notamment dans les missions générales de la Safer conformément aux articles L 141-1, L 141-2 et L 141-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, de :
  - contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural,
  - concourir à la préservation de l'environnement,
  - remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles concernées par des projets d'aménagement d'intérêt général.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

- Que la Safer, conformément aux dispositions prévues aux articles L 141-5 et R 141-2 du Code Rural et de la Pêche maritime, peut apporter son concours technique aux collectivités territoriales pour la mise en œuvre d'opérations foncières.

Dans ce cadre, la Safer peut notamment être chargée par les collectivités territoriales ou les établissements publics qui leurs sont rattachés, et pour leur compte, des missions suivantes :

- **L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières** en zone rurale,
- **La négociation** des transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche maritime ,
- **La gestion du patrimoine foncier agricole** de ces personnes morales.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## ARTICLE 1 – OBJET ET PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les conditions techniques et financières d'intervention de la SAFER pour la maîtrise foncière de terrains agricoles pour le compte de la Collectivité en charge du portage foncier.

Le périmètre d'intervention est défini comme suit :

1 - Fuseau d'une largeur de 10 km environ de part et d'autre de l'axe de la RN 154 entre Allaines-Mervilliers et Prunay-le-Gillon. Les besoins fonciers complémentaires en réserves foncières sont estimés à **50 ha** dans le secteur de Fresnay-L'Evêque, compte tenu de la valeur d'échange du stock existant et des conditions des échanges futurs. Le stock foncier du Département s'élève à 155 ha sur ce secteur.

2 – Contournement Est de Chartres : Fuseau d'une largeur de 10 km environ entre Berchères-les-Pierres et Poisvilliers. Les besoins fonciers complémentaires en réserves foncières sont estimés à **50 ha** dans le secteur de Sours, compte tenu de la valeur d'échange du stock existant et des conditions des échanges futurs. Le stock foncier du Département et de Chartres Métropole s'élève à 353 ha sur ce secteur à savoir 175 ha pour le Département et 178 ha pour Chartres Métropole.

3 - Fuseau d'une largeur de 10 km environ de part et d'autre de l'axe de la RN 154 entre Berchères-St-Germain et Marville-Moutiers-Brûlé. Les besoins fonciers en réserves foncières sont suffisants.

4 – Contournement Ouest de Dreux : Fuseau d'une largeur de 10 km environ entre Marville-Moutiers-Brûlé et St Lubin-des-Joncherêts. Les besoins fonciers complémentaires en réserve foncières sont estimés à **100 ha** dans le secteur de Saint Lubin-des-Joncherêts, compte tenu de la valeur d'échange du stock existant et des conditions des échanges futurs. Le stock foncier du Département et de l'Agglomération du Pays de Dreux s'élève à 257,5 ha sur ce secteur.

## ARTICLE 2 – PRESTATIONS

La maîtrise foncière des terrains situés dans l'emprise du périmètre d'intervention pourra intervenir comme suit :

### 2.1 - Objet du Mandat

La collectivité, laquelle qui achète, donne à la Safer mandat spécial de négocier, en son nom et pour son compte, des promesses de vente auprès des propriétaires dont les parcelles sont situées dans le périmètre d'intervention ainsi que, le cas échéant, des promesses de résiliation de baux auprès des exploitants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Les montants des indemnités à verser aux exploitants seront arrêtés conformément aux dispositions prévues par le Protocole Régional en vigueur relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés (actuellement celui applicable à compter du 1er septembre 2006), et aux conventions départementales conclues en application de ce Protocole Régional.

### 2.2 - Modalités de mise en œuvre du mandat

#### *2.2.1 – Recueil de promesses de vente auprès des propriétaires*

La Safer recueillera, après accord intervenu avec le propriétaire sur la chose et sur le prix, une promesse unilatérale de vente au profit de la Collectivité désignée comme : *"La Bénéficiaire"*. Une copie sera adressée au propriétaire, désigné comme : "*Le Promettant*".

Afin de donner date certaine aux engagements pris, la Safer fera enregistrer gratis les promesses de vente qu'elle recueillera au nom et pour le compte de la Collectivité.

La date limite de levée d'option par la Collectivité sera fixée à **6 mois minimum** à compter de la date de signature par le propriétaire.

#### *2.2.2 – Recueil de promesses de résiliation de baux auprès des exploitants*

En complément de la promesse de vente, la Safer recueillera le cas échéant auprès de l'exploitant fermier une promesse de résiliation de bail au profit de la Collectivité désignée comme "*la Bénéficiaire*". Une copie sera adressée à l'exploitant fermier désigné comme *"le Promettant*".

Afin de donner date certaine aux engagements pris, la Safer pourra, en accord avec la Collectivité, faire enregistrer la promesse de résiliation de bail qu'elle recueillera au nom et pour le compte de la Collectivité. Le cas échéant, les frais d'enregistrement seront refacturés à la Collectivité.

#### *2.2.3 – Acceptation des conditions d'acquisition par la Collectivité*

La Safer fera suivre les promesses de vente et de résiliation de bail à la Collectivité, à l'adresse de Monsieur Président de la Collectivité (ou au titulaire d'une délégation de signature), qui informera la Safer de la suite à donner, à l'attention de :

Monsieur François JEANNOT – Directeur départemental d'Eure-et-Loir
Safer du Centre
10, rue Dieudonné Costes « Maison de l'Agriculture » - 28 024 CHARTRES Cedex

La Collectivité disposera ainsi d'un délai de **5 mois** minimum à compter de la réception par elle :
- de la promesse de vente pour se prononcer sur l'acceptation ou non par elle de l'acquisition aux conditions notamment financières et dans les délais prévus, du bien désigné dans la promesse de vente ;
- de la promesse de résiliation de bail pour se prononcer sur l'acceptation ou non par elle des conditions notamment financières de cette promesse.

L'absence de réponse de la Collectivité dans ce délai vaudra décision implicite de renonciation à acquérir aux conditions prévues.

### 2.3 - Engagement de la Collectivité

#### *2.3.1 – Vis à vis du propriétaire*

La décision d'acquérir sera communiquée par la collectivité à la Safer, dans les délais prescrits, **par retour de la lettre de levée d'option** (qui sera jointe à l'envoi de la promesse de vente), dûment signée par le Président de la collectivité, ou par la personne habilitée à cet effet.

Cette réponse sera communiquée par la Safer au promettant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre de levée d'option vaudra engagement irrévocable de la Collectivité d'acquérir du Promettant au prix et conditions prévus dans la promesse de vente et notamment dans les délais prévus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

*2.3.2 – Vis à vis de l'exploitant fermier*

La décision d'acceptation des conditions de résiliation de bail sera communiquée par la collectivité à la Safer, dans les délais prescrits, par retour de la lettre d'acceptation (qui sera jointe à l'envoi de la promesse de résiliation de bail) dûment signée par le Président de la collectivité, ou par la personne habilitée à cet effet.

Cette réponse sera communiquée par la Safer au promettant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre d'acceptation vaudra engagement irrévocable de la collectivité de verser au Promettant les indemnités prévues dans la promesse de résiliation de bail et notamment dans les délais prévus.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS FINANCIERES

### 3.1 – Frais d'intervention de la Safer

Ils peuvent être décomposés comme suit pour le recueil de promesses de vente ou de résiliation de bail :

- frais d'expertise et de négociation avec les propriétaires et exploitants :
**5 % H.T.** du prix indiqué dans la promesse de vente (prix principal), majoré des indemnités éventuellement dues au propriétaire et au fermier, avec un minimum de **350,00 € H.T.** par promesse de vente.

- frais liés à la formalisation et au suivi des accords : **490,00 € H.T.** par promesse de vente et **490,00 € H.T.** par promesse de résiliation de bail.

La Collectivité prendra en charge la TVA éventuellement due à l'occasion des acquisitions foncières.

### 3.2 – Facturation et conditions de paiement

La facturation s'effectuera comme suit :
- frais d'expertise et de négociation : facturation après levée d'option par la Safer (envoi au promettant des documents de levée d'option signés par la Collectivité, dans les délais prescrits). La Safer joindra à la facture copie de l'accusé de réception des documents de levée d'option par le promettant.
- frais liés à la formalisation et au suivi des accords : facturation après signature de l'acte authentique d'acquisition par la Collectivité. La Safer joindra à la facture une copie de l'attestation d'acquisition signée par le notaire.

En cas de réalisation rapide de l'acte authentique de vente suite à levée d'option, la Safer pourra émettre une seule facture relative à l'ensemble des frais, à laquelle elle joindra uniquement l'attestation d'acquisition comme preuve de réalisation.

La Collectivité s'engage à mandater la Safer des sommes dues dans un délai de 30 jours après signature de l'acte authentique et d'après la facture présentée par la Safer à laquelle sera jointe une attestation du notaire certifiant l'acquisition par la Collectivité des terrains, en vertu de l'exécution de la présente Convention.

A défaut de mandatement dans ces 30 jours, les sommes dues feraient courir des intérêts au taux légal, jusqu'à la date effective de réception des fonds par la Safer.

Il est convenu que lorsque, après négociation et accord obtenu par la Safer auprès d'un vendeur, la Collectivité décidera en opportunité de **ne pas poursuivre l'acquisition**, elle versera à la Safer à titre forfaitaire et en **dédommagement du travail réalisé** les sommes suivantes : **490,00 € H.T.** par document recueilli (promesse de vente, ou promesse de résiliation de bail).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Publication : 20/12/2024

En cas d'échec de la négociation avec certains propriétaires ou exploitants, la Collectivité s'engage à verser à la Safer une rémunération forfaitaire par dossier instruit (c'est-à-dire par compte de propriété et par exploitant concerné) s'élevant à **350,00 € H.T.** L'échec de la négociation sera constaté par la Safer après 3 contacts (conversation téléphonique et/ou rencontre) infructueux avec le propriétaire ou l'exploitant concerné. La Safer rédigera alors un procès-verbal d'échec de la négociation détaillant les contacts pris (dates, conditions), l'offre faite, l'état d'avancement des négociations et les raisons du refus du propriétaire ou de l'exploitant. L'envoi de ce procès-verbal à la Collectivité déclenchera la facturation de la rémunération forfaitaire.

Les règlements seront effectués par virement au compte bancaire de la Safer du Centre, ouvert à la Caisse de Crédit Agricole Val de France, n° 14406 00180 00000410134 71
CRCA BLOIS ENTREPRISES.

### 3.3 – Caution bancaire et assurance

Conformément aux II de l'article R.141-2 du code rural et de la pêche maritime, la Safer déclare :

1°) Disposer d'une garantie financière d'un montant de 30 000 €.

2°) Avoir souscrit pour son compte un contrat d'assurance comportant des garanties contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

## ARTICLE 4 – GESTION TEMPORAIRE

Après avoir procédé à l'acquisition des terrains, la Collectivité pourra confier à la Safer leur gestion temporaire dans l'attente de la réalisation des aménagements.

Une Convention de Mise à Disposition, précisant les terrains mis à disposition et pour chaque terrain la durée, pourra être conclue entre la Collectivité et la Safer.

Dans ce cas, la Safer :

- passera des baux précaires (dérogatoires au statut du fermage) avec des agriculteurs qu'elle aura choisis ;
- assurera le suivi de ces contrats et la libération des terrains aux dates convenues avec la Collectivité;
- versera à la Collectivité une redevance annuelle égale au montant des loyers perçus, déduction faite des frais de gestion fixés à 25% des loyers perçus.

Le versement sera effectué au plus tard le 31 décembre de chaque campagne effectuée.

## ARTICLE 5 – PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

### 5.1. CHAMP D'INTERVENTION

Toute prestation complémentaire demandée par la Collectivité au cours de la mission et non prévue dans la présente convention fera l'objet d'une facturation supplémentaire.

La Safer est à la disposition de la Collectivité pour lui apporter, à sa demande, des prestations d'étude, de conseil et d'accompagnement pour toute problématique en lien avec le foncier et relevant de son champ de compétences.

La Collectivité adressera, par courrier recommandé et signé par son Président ou par la personne habilitée à cet effet, une **lettre de mission** à la Safer précisant la demande de la Collectivité. La Safer fera parvenir en retour à la Collectivité un **devis** précisant le coût et le délai de son intervention et commencera son travail dès lors que le devis aura été retourné avec **bon pour accord** par la Collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

### 5.2. CONDITIONS FINANCIERES

Chaque prestation donnera lieu à un devis (cf. article 5.1. ci-dessus) calculé sur la base suivante :

- 700,00 € H.T. par jour de travail de chargé d'études ou Conseiller Foncier (frais de déplacements inclus)

Le devis mentionnera également les conditions requises pour l'établissement de la facture par la Safer à l'issue de la réalisation de la prestation (généralement remise d'un document écrit ou de toute preuve de réalisation de la prestation). Le paiement par la Collectivité devra être réalisé dans un délai de 30 jours à partir de la date de réception de la facture.
Les versements seront effectués par virement au compte bancaire de la Safer du Centre ouvert sous le numéro 14406 00180 00000410134 71 CRCA BLOIS ENTREPRISES.
En cas de retard de paiement, des intérêts seront calculés au taux légal jusqu'à la date effective de réception des fonds par la Safer.

## ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties.
Elle est conclue pour une durée de **5 ans** à compter de la dernière date de signature.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-256-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

## ARTICLE 7 – DIFFICULTES D'APPLICATION

Toute difficulté d'application de la Convention fera l'objet d'un examen préalable entre les parties signataires avant tout recours contentieux.

⁂

**Pour la Safer,**
Madame Céline BRACONNIER
Directrice Générale déléguée de la SAFER
Le :

**Pour le Conseil Départemental 28**
Monsieur Christophe LE DORVEN
Président
Le :

**Pour Chartres Métropole,**
Monsieur Jean-Pierre GORGES
Président
Le :

**Pour l'Agglo du Pays de Dreux**
Monsieur Gérard SOURISSEAU
Président
Le :

Visas de :

Madame la commissaire du gouvernement "finances"

Le :

Madame la commissaire du gouvernement "agriculture"

Le :