Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Publié sur le site internet le 13 mai 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2025.36 Séance du 12 mai 2025

Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 12 mai 2025 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 6 mai 2025 en séance publique par Monsieur le Maire, se sont réunis en salle du conseil en mairie, sous la présidence de Monsieur Christian Gauthier, Maire de Chatuzange le Goubet. La séance débute à 20h00.

Etaient présents : M. Christian GAUTHIER, M. Claude VOSSEY, Mme Élise CLÉMENT, M. Pascal BERRANGER, Mme Céline LOPEZ, M. Gilles GARNIER, M. Jean-Marc ANDRÉ, Mme Stevie BONNARD, Mme Florence DEGOUGE, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Mélanie PALCOUX, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : Mme Laurence THON à M. Claude VOSSEY, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Nathalie ZAMMIT, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL à M. Bertrand BECORPI.

Excusés : M. Christian RAMAT, M. Roger-Pierre ROLLAND, Mme Caroline BILLION-REY.

Conseillers municipaux présents : 22

Mme Nathalie ZAMMIT a été désignée secrétaire de séance.

Objet : Acquisition de la parcelle cadastrée section ZA n°313 appartenant à la SAFER

Rapporteur : Pascal BERRANGER

En 2017, la commune a demandé la mise en réserve de la parcelle cadastrée section ZA n°313 auprès de la SAFER pour une durée minimale de 5 ans.

Le stockage de cette parcelle est arrivé à échéance, la collectivité a dû procéder à la rétrocession de celle-ci afin qu'elle soit proposée en appel à candidature.

Dans ce cadre, la commune a candidaté dans le but de l'acquérir la parcelle cadastrée ZA n°313 avec un bail rural au profit de M. Patrick FAY, actuel exploitant agricole de la parcelle.

La candidature conjointe de la collectivité et de M. Patrick FAY a été retenue.

Par conséquent, il proposé d'acquérir la parcelle cadastrée section ZA n°313, d'une surface d'environ 27 012 m² appartenant à la SAFER, au prix de 23 950 €.

Il est précisé que cette somme a déjà été réglée à la SAFER dans le cadre de la lettre de commande de constitution de réserves foncières (convention 26/93-01) signée le 22 novembre 2017.

Les frais d'acte authentique de vente seront à la charge de la commune.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'article L. 1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier ;
Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relevant à 180 000€ le seuil de consultation obligatoire du service de France Domaine pour les acquisitions foncières réalisées à l'amiable par les communes ;
Vu la promesse unilatérale d'achat transmise par la SAFER ;

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- **DÉCIDE** l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZA n°313, d'une surface d'environ 27 012 m², au prix de 23 950€ ;
- **PRÉCISE** que les frais d'acte authentique de vente seront à la charge de la commune ;

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

- **DÉSIGNE** Maître Jean-Yves BARNASSON, notaire à Romans-sur-Isère, afin de rédiger l'acte authentique de vente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse unilatérale d'achat, l'acte authentique de vente et tout document afférent à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré,
Les jours, mois et an susdits.

Certifié exécutoire compte tenu de,
La transmission en Préfecture le :
La publication le :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

safer Auvergne-Rhône-Alpes

ANNEXE DÉLIBÉRATION N° 2025-036

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,
- 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

MAIRIE CHATUZANGE LE GOUBET représenté par Monsieur le Maire Christian GAUTHIER
Adresse : 29 Rue des Monts du Matin 26300 CHATUZANGE LE GOUBET
Domicilié en l'Étude de Maître : **BARNASSON Jean-Yves**
Adresse : 55 Avenue avenue Gambetta 26100 ROMANS SUR ISERE

Le bénéficiaire

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Auvergne-Rhône-Alpes, désignée sous le vocable "le bénéficiaire" ou "la Safer", Société Anonyme au capital de 7 399 008,00 euros dont le siège social est situé 23, rue Jean Baldassini, 69364 LYON CEDEX 07 immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 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 commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET, d'une surface totale de 2 ha 70 a 12 ca et comprenant une parcelle de terre tel que cet immeuble existe 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.

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

Commune : CHATUZANGE-LE-GOUBET - Surface sur la commune : 2 ha 70 a 12 ca

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
LES CHIROUZES	ZA	0313			0028	2 ha 70 a 12 ca	Terres	A	Non

Agriculture biologique : Le promettant déclare être informé que la production de tout ou partie des terrains vendus ne bénéficie pas de la mention agriculture biologique, ni n'est en cours de conversion vers l'agriculture biologique.

2. Situation locative

Fonds libre

3. Prix de vente et modalités de paiement

Prix de vente : **23 950,00 €** (vingt-trois mille neuf cent cinquante euros)
Ce prix a été réglé à la Safer dès avant ce jour dans le cadre d'une lettre de commande de constitution de réserves foncières (convention 26/93-01) signée le 22/11/2017 par la Commune de CHATUZANGE LE GOUBET.
Sont à la charge du promettant les frais d'acte notarié.

4. 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 Au jour de la signature de l'acte et par la perception des fermages.

5. Charges supportées par le promettant en cas de vente

Impôts et taxes liés au foncier (dont TFB, TFNB):
Remboursement postérieurement à la signature de l'acte authentique
A compter de l'entrée en jouissance prévue ci-dessus, le promettant remboursera au bénéficiaire les impôts et taxes liés au foncier.

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.

6. 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 30 ans.

I Projet de l'acquéreur

Nature du projet : Bailleur

Description du projet : La collectivité souhaite se comporter en propriétaire bailleur au profit de l'exploitant M. FAY Patrick, né le 25/02/1968 et demeurant 1495 Rue du 19 mars 1962 – CHATUZANGE LE GOUBET (PIZANCON). Cet exploitant travaillait déjà la parcelle. Le jour où ce dernier cessera l'exploitation (départ en retraite sans repreneur par exemple), la collectivité devra en informer la SAFER afin que celle-ci l'accompagne dans la recherche d'un nouvel exploitant agricole.

II Agrément du projet par la Safer

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a pour objet, notamment, d'œuvrer prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations, de concourir à la diversité des systèmes de production, à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique, de contribuer au développement durable des territoires ruraux et de faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations.

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes déclare que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime. L'acquéreur dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements suivants et en acceptant les modalités de contrôle qui en découlent

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

III Engagements de l'acquéreur

Engagement en agriculture biologique : NON

Cahier des charges Bailleur
Pendant une durée de 30 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 agréé par la Safer et les Commissaires du gouvernement, en la personne de M.FAY Patrick, par bail rural. Le jour où ce dernier cessera l'exploitation (départ en retraite sans repreneur par exemple), la collectivité devra en informer la SAFER afin que celle-ci l'accompagne dans la recherche d'un nouvel exploitant agricole.

3/ justifier, dans les trois mois suivant la signature de l'acte authentique de vente de la régularisation de ce bail au profit du preneur désigné ci-dessus en envoyant la copie du bail signé à la Safer ;

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 30 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.

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

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 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

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

La Safer fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1224, 1227 et 1228 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)

Conformément aux dispositions de l'article L 331-2 III du Code rural et de la pêche maritime, dans l'hypothèse où l'acquisition se réaliserait par l'intermédiaire de la Safer et où l'opération relèverait de la réglementation du contrôle des structures, l'avis favorable qui serait donné à la rétrocession par le Commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tiendra lieu d'autorisation d'exploiter.

7. 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:
- des surfaces déclarées telles qu'elles sont mentionnées au paragraphe I ;
- des servitudes existantes autres que celles décrites au présent document 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.

8. Date d'échéance de la levée d'option de la promesse d'achat : 01/04/2026

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.

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

9. 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".

10. 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 cession au profit du promettant n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la Safer,
2) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption prioritaire ont décidé d'exercer ce droit,

11. Protection des données personnelles

Les données personnelles collectées sont utilisées dans le cadre de l'exercice des missions d'intérêt général confiées aux Safer en vertu du I de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, et sont nécessaires à l'exécution du présent contrat. Les données personnelles des signataires sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, les signataires disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant. Ils peuvent exercer leurs droits à tout moment en s'adressant au « Délégué à la protection des données, Fnsafer, 91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris ».

12. Droit applicable au contrat

Le présent acte, son interprétation et son exécution sont soumis au droit français et tout différend à son égard relèvera de la compétence exclusive des juridictions françaises.

13. Annexes jointes

Annexe I – Plan cadastral

Annexe II – Etat des risques naturels et technologiques

Annexe III – Modèle de bail rural

Approbation des :

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

Fait à ..... ,

le ..... .

en deux exemplaires

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

Mention :

Signature :

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

ANNEXE I – PLAN CADASTRAL

Département :
DROME

Commune :
CHATUZANGE-LE-GOUBET

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 28/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

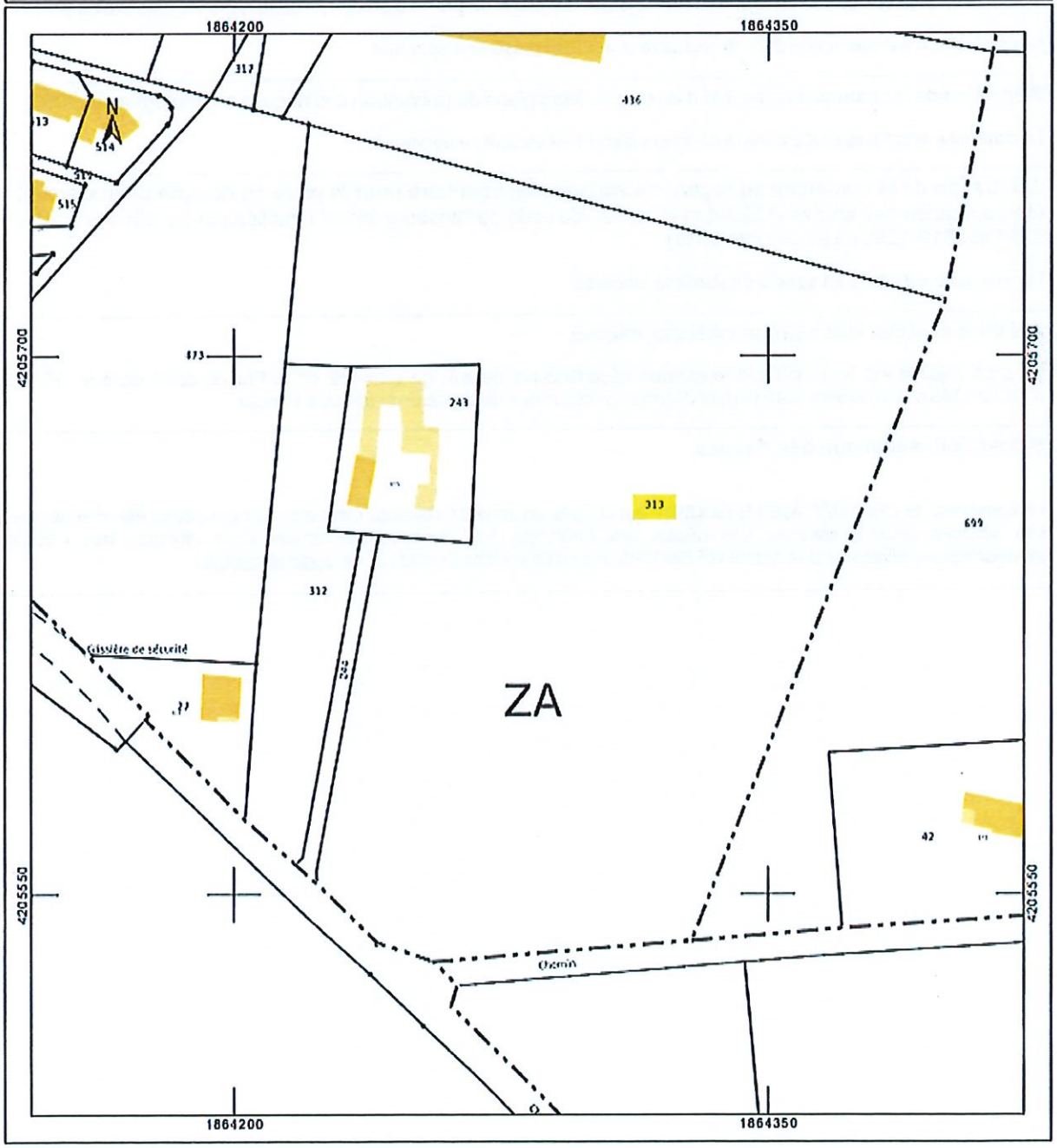
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-17 -fax
sdf.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

ANNEXE II – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de la Drôme

Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET : Fiche synthétique descriptive des risques

pour l'application de l'article L 125-5 I, II et III du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral n° : 2011102-0015 du 12 avril 2011
1-Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) La commune **n'est pas** située dans le périmètre d'un PPRn prescrit ou approuvé
2-Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques technologiques (PPRt) La commune **n'est pas** située dans le périmètre d'un PPRt prescrit ou approuvé
3 Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010) La commune est située en **zone 3** de sismicité modérée
4-Nature et statut des extraits cartographiques La carte ci-jointe est un extrait cartographique départemental du zonage sismique de la France défini dans le Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
5-Descriptif sommaire des risques La commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET est classée en zone de sismicité modérée. Elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies dans la norme NF EN 1998. Plus d'informations sur le site www.planseisme.fr.

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

En jaune, les parties qu'il conviendra de modifier.

BAIL RURAL

Préambule
Le bien objet du présent bail est issu d'une vente par la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes à la commune de CHATUZANGE LE GOUBET. La vente prévoit un cahier des charges bailleur d'une durée de 30ans.

Entre les soussignés :

Le BAILLEUR
LA COMMUNE DE CHATUZANGE LE GOUBET représenté par Monsieur le Maire Christian GAUTHIER
Adresse : 29 Rue des Monts du Matin 26300 CHATUZANGE LE GOUBET
Le bailleur déclare qu'il a la libre disposition des biens objet du présent bail.

Le PRENEUR
MONSIEUR FAY PATRICK HENRI, né le 25/02/1968 à ROMANS SUR ISERE, et demeurant PIZANCON 1495 RUE DU 19 MARS 1962 26300 CHATUZANGE LE GOUBET

Il est convenu ce qui suit :
Le bailleur donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés.

Le présent bail est soumis :
- aux dispositions du statut du fermage et du métayage, définies par les articles L.411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime ; et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le préfet de la Drôme;
- aux usages locaux applicables dans le département de la Drôme pour le secteur géographique où se situent les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus ;
- aux dispositions du contrat-type départemental pris par arrêté préfectoral dans la mesure où elles ne sont pas expressément contredites par les présentes.

Article 1 - Désignation des biens loués
Une parcelle en nature de terre située à CHATUZANGE LE GOUBET
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale
LES CHIROUZES	ZA	0313			0028	2 ha 70 a 12 ca	Terres

Tels que ce bien, ci-après dénommé « les biens loués », existe avec toute ses dépendances, sans exception ni réserve.

Article 2 - Destination des biens loués
Le preneur ne pourra pas changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole.

Article 3 - État des lieux
Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance. Les parties conviennent d'un commun d'accord qu'en raison du fait que le preneur exploitait déjà la parcelle avant cette date, il n'est pas nécessaire d'établir un état des lieux.
OU
Les parties établissent un état des lieux sera annexé au présent bail.

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

Article 4 - Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendront cours à la date de signature du présent bail.

Article 5 - Droit de reprise du bailleur

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser un congé dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural et de la pêche maritime.

Article 6 - Renouvellement du bail

A moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation prévus à l'article L.411-31 du code rural et de la pêche maritime, ou qu'il n'exerce le droit de reprise dans les conditions prévues par le code rural et de la pêche maritime, le présent bail se renouvellera conformément aux dispositions de l'article L.411-46 du code rural et de la pêche maritime.
Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent.
A défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail, conformément à l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime.

Article 7 – Résiliation

8.1 A la demande du preneur

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui-même ou l'un d'eux en cas de copreneurs, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme, est frappé d'une incapacité au travail grave d'une durée supérieure à 2 ans ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même ;
- en cas de refus d'exploiter opposé par l'autorité administrative obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles applicable.
  Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-33, 6e alinéa du code rural et de la pêche maritime, selon que la fin de l'année culturale sera ou non postérieure de neuf mois à l'événement causant la résiliation.
- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L. 411-33, alinéas 7 et 8 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de destruction par cas fortuit et de non-remplacement d'un bien compris dans le bail, compromettant l'équilibre économique de l'exploitation du preneur, conformément à l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où, après un aménagement foncier agricole et forestier, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L. 123-15 du code rural et de la pêche maritime ;
- si, par suite de l'acquisition des biens loués par la voie de la préemption ou en application des articles L. 211-5 ou L. 212-3 du code de l'urbanisme, le preneur entendait quitter les lieux et résilier le bail, conformément à l'article L. 213-10, alinéa 3 du code de l'urbanisme ;
- si, l'équilibre économique de son exploitation étant gravement compromis par une résiliation partielle par le bailleur pour changement de la destination agricole, le preneur exigeait que la résiliation porte sur la totalité du bien loué, conformément à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime.

8.2 A la demande du bailleur

à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions prévues par l'article L411-31 du code rural et de la pêche maritime ;

- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ; en application de l'article L. 411-27, alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne pourra être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur ;
- en cas de changement d'activité, en application des dispositions combinées des articles 1766 du code civil et L. 411-27, alinéa 1er du code rural et de la pêche maritime.

8.3 Résiliation de plein droit

Conformément à l'article L.411-30, I du code rural et de la pêche maritime, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

Article 8 - Transmission du bail

8.1 Cession du bail

Toute cession du présent bail est interdite, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35, alinéa 1er du code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation, ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux. La cession de bail produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'elle lui aura été notifiée ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil.

8.2 Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L. 411-35, alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de copreneur le conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité du preneur, participant à l'exploitation, ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité. L'association au bail produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'elle lui aura été notifiée ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil.

8.3 Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est subordonné à l'agrément du bailleur, conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime. Le Bailleur consent dès à présent à tout apport en société civile d'exploitation agricole (SCEA, EARL...) ou groupement d'exploitants (GAEC..). L'apport en société produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'il lui aura été notifié ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil.

8.4 Décès du preneur

Conformément à l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continuera indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.
Si le preneur ne laisse aucune des personnes visées ci-dessus remplissant la condition d'exploitation, le bail sera transmis à ses héritiers selon les règles prévues par le code civil. Le bailleur pourra toutefois s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois à compter du jour où le décès aura été porté à sa connaissance. La résiliation prendra effet dans les conditions prévues par l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime.
Tout bénéficiaire de la transmission du bail devra respecter la législation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles.

8.3 Sous-location

Toute sous-location est interdite.

Article 9 - Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes, que bailleur et preneur s'obligent respectivement à exécuter et accomplir.
Le preneur, soucieux d'une gestion durable, usera des biens loués raisonnablement, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.
Le preneur s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts.
Le preneur s'engage à ne pas autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée, à l'exception de panneaux concernant sa propre production.

9.1 Diversification des activités et cultures pérennes

Cultures pérennes :
Les biens loués sont des terres sans capital végétal. Le preneur devra demander l'autorisation écrite au bailleur pour toute plantation de cultures pérennes (arbres fruitiers, plantes aromatiques ...).

Diversification des activités :
Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime et, d'autre part, que la mise en valeur des biens soit assurée de manière effective et régulière, l'extension d'activité ne devant pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en aura été informé, soit les aura autorisés selon le cas, conformément aux dispositions du paragraphe « Travaux et améliorations par le preneur » ci-après. A prévoir donc.
Retournement des terres, pratiques culturales

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime, procéder soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en oeuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

9.2 Aide agroenvironnementale

Dans l'hypothèse où le preneur solliciterait une aide agroenvironnementale, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du bailleur. Il s'oblige en outre à l'en aviser, notamment lors de son départ. Les obligations contractuelles du preneur ne seront pas modifiées, sauf disposition légale ou réglementaire contraire, et aucune modification du fermage ne pourra être demandée par le preneur.

9.3 Arbres, élagage

Le preneur ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété. Il devra les préserver en assurant leur élagage régulier.

9.4 Talus, fossés, haies, clôtures

Le preneur maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement.
Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.
Conformément à l'article L.411-28, alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.
Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier.

9.5 Cas fortuits

Il est expressément convenu que le preneur supportera tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation, ravages de guerre ou de révolution et de tous autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

9.6 Fin du bail, obligation du preneur, état des lieux de sortie

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L. 411-28, L. 411-29 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.
S'il a apporté durant le bail des améliorations aux biens loués, le preneur aura droit, en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, et quelle que soit la cause de la fin du bail, à une indemnité due par le bailleur, et calculée conformément à l'article L. 411-71 dudit code.

9.7 Chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation.

Cas 1- Bailleur n'ayant pas fait apport de son droit de chasse à une association communale ou intercommunale de chasse, ni fait opposition au droit de chasse sur ses terres :

Si le preneur est une personne physique :
Le preneur aura, conformément à l'article L.415-7 du code rural et de la pêche maritime, le droit personnel de chasser sur les biens loués, sans pouvoir donner l'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille, d'exercer ce droit en ses lieu et place. S'il n'entend pas user de ce droit, il en avisera le bailleur, conformément à l'article D.415-2 du code rural et de la pêche maritime. S'il en use, il devra se conformer aux dispositions légales et réglementaires, notamment celles figurant aux articles D. 415-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

OU, si le preneur est une personne morale :
Le preneur aura, conformément à l'article L.415-7 du code rural et de la pêche maritime, le droit personnel de chasser sur les biens loués, sans pouvoir donner l'autorisation à quiconque d'exercer ce droit en ses lieu et place. S'il n'entend pas user de ce droit, il en avisera le bailleur, conformément à l'article D.415-2 du code rural et de la pêche maritime. S'il en use, il devra se conformer aux dispositions légales et réglementaires, notamment celles figurant aux articles D.415-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

OU

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

Cas 2 - Bailleur ayant fait apport de son droit de chasse à une association communale ou intercommunale de chasse :
Le bailleur précise qu'il a fait apport de son droit de chasse à l'association **XXX** (communale/intercommunale) de chasse agréée de **XXX**. Le preneur aura donc, conformément à l'article L. 422-21, I, 3°, du code de l'environnement, la qualité de membre de ladite association, et il aura le droit de chasser sur l'ensemble du territoire de chasse de l'association, conformément à son règlement.

OU

Cas 3 - Bailleur ayant fait opposition au droit de chasse sur ses terres :
Le bailleur déclare avoir fait opposition au droit de chasse sur ses propriétés, conformément à l'article L.422-10, 5° du code de l'environnement. En conséquence, le droit de chasser du preneur subira les mêmes restrictions que celles ressortissant des usages locaux qui s'appliquent sur les territoires de chasse voisins, et celles résultant du schéma départemental de gestion cynégétique, conformément à l'article L.422-14, alinéa 2 du code de l'environnement.

Article 10 - Assurances

Le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer les biens loués contre les risques à sa charge en sa qualité de preneur, et notamment le recours des voisins et les risques locatifs ; son mobilier, son matériel de culture, son cheptel, et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant les biens loués, de même que ses récoltes, contre l'incendie, les risques climatiques et la grêle, et plus généralement contre tous les risques considérés comme assurables pour la gestion du Fonds national de gestion des risques en agriculture ; ses salariés contre les risques d'accident du travail.
Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au bailleur par la production des polices et des quittances.

Article 11 - Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
La taxe foncière reste à la charge du propriétaire. OU la taxe foncière est répartie comme détaillé ci-après .....

Article 12 - Fermage

En application de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de Monsieur le préfet du département de situation des biens loués, en date du 17/07/2024, le fermage est fixé de la manière suivante.

Le fermage des terres est fixé à la somme annuelle de XXXX € (XXXXXXXXXXX) *(ajouter les mots « hors taxes » dans le cas où le fermage est soumis à TVA)*.
Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

Le preneur à sa propre initiative, s'oblige à payer le fermage au bailleur ou à son représentant entre le 01/11 et le 01/12 de chaque année.

Article 13 - Contrôle des structures

S'agissant de l'autorisation d'exploiter, conformément aux dispositions de l'article L. 331-2 III du Code rural et de la pêche maritime, la procédure Safer engagée par cette dernière dans le cadre de l'attribution des biens s'appliquera.
Le preneur n'a donc pas de démarche à réaliser.

Article 14 - Environnement et santé publique

14.1 Information sur les risques et pollutions

En application des articles L.125-5 et suivants du code de l'environnement, le bailleur a informé le preneur de la situation des biens loués.
Un état des risques et pollution est annexé au présent bail.
Les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement ont été communiquées au preneur, qui le reconnaît.

14.2 Contraintes environnementales

Le bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement ni d'aucune contrainte agroenvironnementale.

Article 15 - Formalités - Fiscalité

Le présent acte pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement. A noter que cette formalité n'est pas obligatoire, mais recommandée, notamment pour conférer date certaine au bail sous seing privé.

Si le bailleur et le preneur sont assujettis à la TVA, rédiger :

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

Le bailleur déclare avoir opté pour le paiement de la TVA à l'occasion d'un précédent bail rural, en application de l'article 260, 6° du code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être assujetti à la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui.

OU

Si le bailleur opte pour la TVA, rédiger :
Le bailleur déclare vouloir opter pour le paiement de la TVA, en application de l'article 260, 6° du code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être redevable de la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui. Le bailleur déposera sa déclaration d'option à la Recette, le preneur s'engageant à lui remettre pour ce faire un justificatif de sa qualité de redevable.

Article 16 - Devoir d'information

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées de bonne foi, conformément à l'article 1112 du code civil. Elles déclarent également avoir respecté les dispositions de l'article 1112-1 du code civil, aux termes desquelles celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Il est ici rappelé qu'outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du même code.

Article 17 – Annexes jointes

- Plan cadastral
- Etat des lieux

Article 18 – Frais

Tous les frais résultants du présent bail seront à la charge du preneur, qui s'y oblige.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

Fait à .....
Le .....

Signatures :

Envoyé en préfecture le 13/05/2025
Reçu en préfecture le 13/05/2025
Publié le 12/05/2025
ID : 026-212600886-20250512-DELIB2025_36-DE

Département :
DROME

Commune :
CHATUZANGE-LE-GOUBET

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 14/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

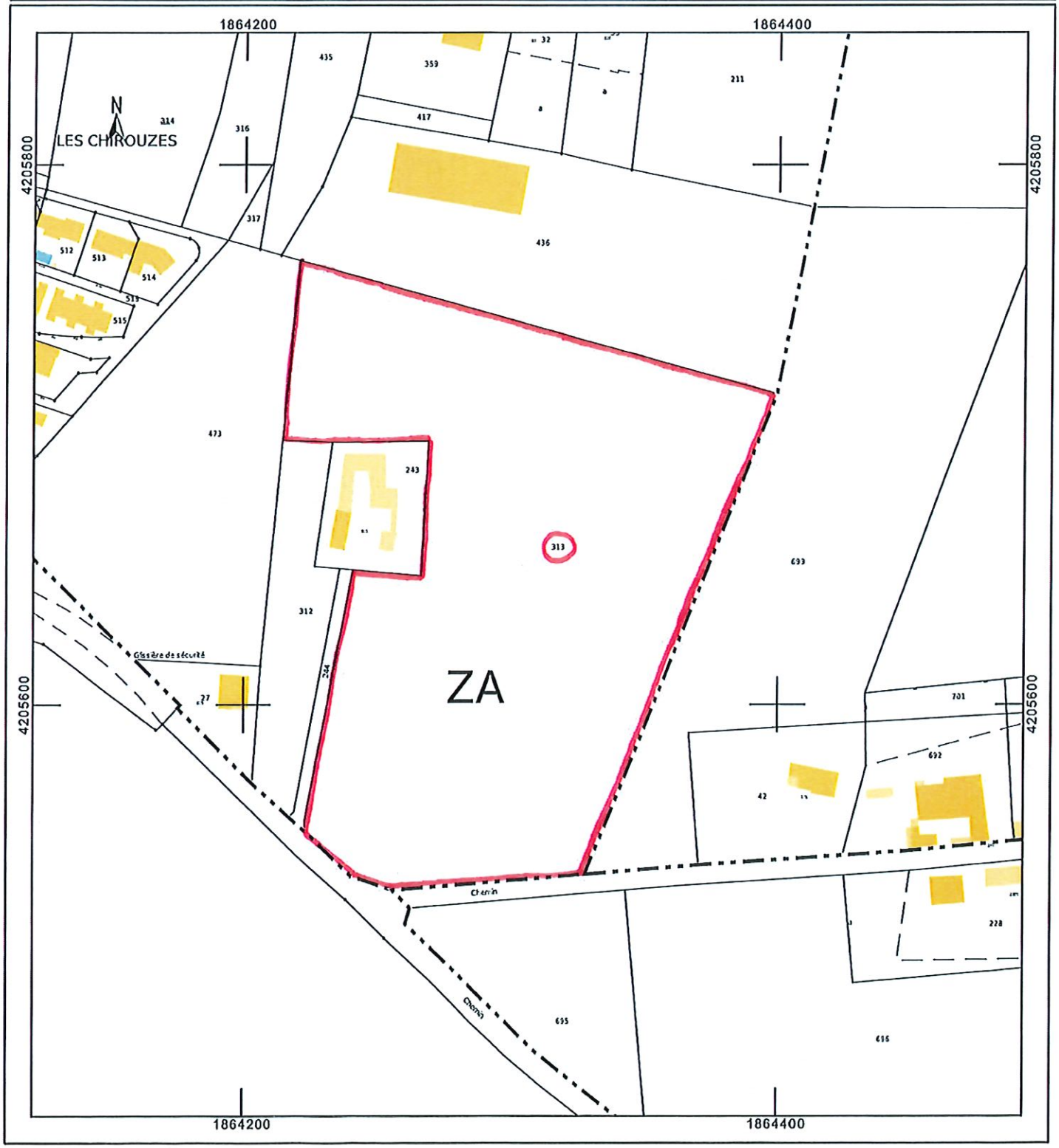
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SDIF de la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-17 -fax
sdif.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Le plan visualisé sur cet extrait est géré

ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2025-036

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr