



CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE

conclue en application de l'article L 141-5 du Code Rural et de la
Pêche Maritime
N° 34 22 028

COMMUNICATION D'INFORMATIONS

RELATIVES AU MARCHÉ FONCIER LOCAL VIA VIGIFONCIER

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Commune de Montbazin dont le siège est 1 Place de la Mairie 34560 Montbazin, représentée par son Maire, Monsieur Josian RIBES, agissant en vertu de la délibération du 08/02/23 ci-annexée, et désignée ci-après par "la Collectivité ",

D'une part,

Et,

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Occitanie, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 6 982 624 €, dont le siège social est à AUZEVILLE TOLOSANE (31), 10 chemin de la Lacade, BP 22125, 31321 CASTANET TOLOSAN, identifiée au SIREN sous le numéro 086120235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), représentée par Madame Isabelle BOTREL, Directrice Territoires Aménagement et Environnement, délégataire de son Directeur Général, Monsieur Frédéric ANDRE, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 27 mai 2021, et désignée ci-après par le sigle "Safer",

D'autre part,

IL EST CONVENU

Une convention de concours technique en application des articles L 141-5 alinéa 4 et R 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), concernant la communication d'informations relatives au marché foncier local.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La commune de Montbazin dispose d'un accès à Vigifoncier dans le cadre de la convention numéro 34 22 001, qui lie la Safer à Sète Agglopol Méditerranée.

À ce titre, elle reçoit l'ensemble des informations relative au marché foncier (DIA, appels à candidature Safer et préemptions), à l'échelle de son territoire de compétence.

Par la présente, la commune de Montbazin et la Safer conviennent des modalités pratiques de mise en œuvre :

- des actions foncières induites par la veille foncière (article 4 à 6)
- d'un dispositif de réunion d'échanges d'information et de transmission en amont des projets de vente connus par la Safer (article 7).

Accusé de réception en préfecture
034-213401656-20230208-2023-DELIB-02-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2023

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La présente convention porte sur le territoire de la commune de Montbazin.

Le périmètre est constitué de l'ensemble des zones agricoles, naturelles et forestières de ce territoire ainsi que par les terrains et les biens immobiliers à usage et vocation agricole dans les zones urbaines et à urbaniser dudit territoire.

ARTICLE 3 – RAPPEL DES DONNEES TRANSMISES VIA VIGIFONCIER

3-1 Informations diffusées :

Les informations transmises sont les suivantes :

- ✓ Module « Veille Foncière » :
 - **Pour les projets de vente ou DIA** : désignation cadastrale, surface notifiée, présence ou non de bâtiment, prix de vente HT et prix moyen par hectare (pour le non bâti), type de cession (vente amiable, échange), type de droits cédés (pleine propriété ou démembrements tels que nue-propriété, ou usufruit), situation locative, date de fin de bail, identités, adresses complètes et CSP (catégorie socio professionnelle) du cédant (vendeur) et du cessionnaire (acquéreur), nom du rédacteur de l'acte (notaire, avocat),
 - **Pour les rétrocessions réalisées par la Safer** : désignation cadastrale, surface, mode de vente, prix HT, identité, adresse complète de l'attributaire, nom du rédacteur de l'acte ;
 - **Pour les avis de préemption** : désignation cadastrale, surface, date, objectifs légaux de préemption, motivations légales de la préemption ;
 - **Pour les appels à candidatures** : désignation cadastrale, surface, date d'échéance de l'appel à candidature, nom du contact Safer.

Toutes ces données sont détaillées dans un tableau récapitulatif en complément de l'illustration cartographique.

Une fiche synthétique descriptive est imprimable au format PDF. Cette fiche comprend la cartographie et **5 catégories d'informations** : informations générales, vendeur/cédant, acquéreur/cessionnaire, parcelles et puits de données. Cette dernière catégorie « **Puits de données** » répertorie les zonages AOP viticoles et les périmètres environnementaux intersectés par les parcelles du dossier.

La spatialisation des données est intégrée automatiquement dans l'outil Vigifoncier. Chacune des données transmises peut être visualisée sur fond parcellaire, ortho-photographique IGN, Scan 25 IGN (couleur ou niveaux de gris).

✓ Module « Cadastre »

Le module cadastre permet d'effectuer **des recherches de parcelle ou de propriétaires de parcelles** :

- par référence cadastrale (commune, section numéro),
- par adresse (adresse ou lieu-dit),
- par propriétaire (nom du propriétaire ou n° de compte).

La localisation de la recherche pourra se faire sur tous les fonds de plan disponibles

Accusé de réception en préfecture
0341213401656-20230208-2023-DELIB-02-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2023

Une impression du descriptif détaillé de la parcelle ainsi que du relevé de propriété (du propriétaire de la parcelle) est possible au format PDF.

✓ Module « Observatoire » :

L'observatoire foncier permet d'avoir accès à des indicateurs clés de la dynamique des territoires

- À partir de données de la DGFIP et de l'INSEE pour illustrer 3 thèmes (cartes, tableaux et graphiques) : **occupation des sols, urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, urbanisation et démographie, de 2009 à 2021** au moment de la signature de la convention (mise à jour en décembre de chaque année) ;
- À partir des données du marché foncier de l'espace rural (Source : Safer), pour illustrer les **marchés fonciers agricole et rural (en nombre, surface et valeur), par segment de marché (agricole, forestier et naturel, loisir et urbanisation), sur la période de 2009 à 2021** au moment de la signature de la convention (mise à jour en décembre de chaque année).

Cet outil « presse bouton » fournit des indicateurs révélateurs de tendances utiles aux réflexions et au suivi des politiques foncières des Collectivités.

Cette transmission est effectuée par **courrier électronique via Vigifoncier**, sur les postes dédiés au sein de la collectivité.

foncier@montbazin.fr
jerome.decoupigny@montbazin.fr

3-2 Responsabilité et évolutions techniques :

Les informations diffusées sur le site Internet Vigifoncier, module « Veille foncière », ne sauraient être considérées comme une proposition de vente ou d'achat. Les informations du site Internet Vigifoncier sont non contractuelles et peuvent contenir des inexactitudes techniques, omissions ou des erreurs typographiques que la Safer s'engage à régulariser dans les meilleurs délais dès qu'elle en aura connaissance.

La Safer n'est ainsi tenue que d'une simple obligation de moyens concernant les informations qu'elle met à disposition de la Collectivité qui accède au site Internet Vigifoncier.

La Safer ne peut également encourir aucune responsabilité du fait d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions, sur les résultats qui pourraient être obtenus de l'usage de ces informations par la Collectivité.

En cas de dysfonctionnement technique temporaire de Vigifoncier, et afin de respecter les délais d'instruction d'éventuelle demande d'exercice du droit de préemption et des délais d'instruction légaux des Commissaires du Gouvernement (art. R141-10 du Code rural), la Safer se réserve la possibilité de transmettre par tout autre moyen approprié (voie postale, message électronique) les données littérales relatives aux seules notifications.

La Safer fera bénéficier dans les conditions de la présente convention des évolutions techniques courantes de Vigifoncier, ce que la Collectivité accepte par avance. Dans le cas d'une évolution susceptible de remettre en cause une caractéristique essentielle de Vigifoncier, les parties pourront convenir ensemble de nouvelles modalités conventionnelles.

Accusé de réception en préfecture
034-213401656-20230208-2023-DELIB-02-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2023

ARTICLE 4 – MODALITES DE SAISINE DE LA SAFER PAR LA COLLECTIVITE ET REALISATION D'UNE ENQUETE COMPLEMENTAIRE

Lorsqu'à la lecture des informations contenues dans une notification de vente transmise dans le cadre du service de veille foncière, la Collectivité ressent le besoin d'obtenir de plus amples précisions sur le projet de vente, **elle peut solliciter la Safer pour la réalisation d'une enquête complémentaire.**

Cette enquête a pour objet d'apporter des informations de complément à la Collectivité afin de faciliter sa prise de décision concernant la demande ou non d'exercice ou non du droit de préemption de la Safer, dans le respect des dispositions des articles L.143-1 et suivants du CRPM. La Collectivité devra donc veiller à proposer à la Safer un projet conforme aux objectifs définis auxdits articles (rappel en annexe ci-après).

La Collectivité s'engage à alerter la Safer dans un délai maximum de 15 jours à compter de la communication de l'information via le site Vigifoncier, et ce par courrier ou par mèl, adressés au bureau de la Direction départementale de la Safer du Département de l'Hérault.

Dès réception de la demande d'enquête préalable, **la Safer disposera d'un délai de 10 jours pour réaliser une enquête complémentaire** et transmettra à la Collectivité les informations complémentaires suivantes (motif de la vente, conditions particulières de vente, projet de l'acquéreur, destination envisagée...).

Après restitution des résultats d'enquête, la Collectivité demanderesse confirmera par courrier ou par mail, son souhait de voir intervenir la Safer. **Cette confirmation engage la Collectivité à être candidate à la rétrocession des biens préemptés.** Cette dernière signera, après avis favorable du CTD et des Commissaires du Gouvernement, une promesse d'achat accompagnée d'une délibération de son Conseil au plus tôt.

Dans tous les cas, l'exercice éventuel du droit de préemption de la Safer ne pourra être instruit que dans un délai maximum de 1 mois à compter de la date de réception de la DIA.

La Safer a conscience que le rythme des Conseils décisionnels est incompatible avec le souhait d'avoir une promesse d'achat signée acceptée par délibération avant l'expiration du délai de préemption de la Safer. **Aussi, la Safer invite les Collectivités à débattre au préalable sur le sujet, en leur conseil afin de se prémunir de tout désistement de la Collectivité entre l'action de préemption et l'appel à candidature à la rétrocession.**

Il est ici précisé que, pour toutes les acquisitions entrant dans le champ de la présente convention, la Safer s'engage à n'acquérir les immeubles et droits en vente qu'en parfait accord avec la Collectivité, la Safer n'ayant pas, de par la loi, vocation à conserver des biens en stock.

ARTICLE 5 – MODALITES D'ACQUISITION PAR LA SAFER

Les interventions de la Safer, tant en ce qui concerne les acquisitions que les rétrocessions qui en découlent, restent soumises, lorsqu'elles le doivent réglementairement, aux règles de publicité légales et de passage dans les instances de consultations (commission locale et comité technique départemental) et de décisions (conseil d'administration) de la Safer, et à l'approbation des Commissaires du Gouvernement auprès de la Safer, conformément aux dispositions du CRPM.

La Safer est libre d'accepter ou non une demande d'intervention provenant de la Collectivité.

En cas de non-intervention de la Safer, malgré la demande de la Collectivité, aucune indemnité ou remboursement ne peut être exigé. Toutefois, la Safer doit exposer les motifs de sa décision.

La Safer interviendra :

- ✓ Soit par acquisition/substitution amiable,
- ✓ Soit par exercice de son droit de préemption, dans le respect des objectifs définis aux articles L. 143-1 et suivants du CRPM.
- ✓ Soit, le cas échéant, par exercice du droit de préemption avec contre-offre d'achat.

En cas de demande d'intervention par préemption, une concertation entre la Collectivité demanderesse, la Safer, et le correspondant local, sera assurée pour chaque opération. La Collectivité confirmera ensuite par voie postale ou électronique sa volonté de voir intervenir la Safer et produira, dès que possible, une délibération de son conseil décisionnaire explicitant sa candidature et son projet pour maintenir la vocation agricole du bien ou pour préserver l'environnement.

La Safer, avant d'exercer son droit de préemption, proposera à la Collectivité demanderesse une promesse d'achat définissant les conditions de l'acquisition projetée.

Dans l'hypothèse où la Safer exercerait son droit de préemption dans le cadre du 8^{ème} objectif de l'article L143-2 du CRPM (objectif environnemental), ce droit ne pourra s'exercer qu'après avis favorable de la DREAL et approbation des Commissaires du Gouvernement.

ARTICLE 6 – MODALITES DE RETROCESSION PAR LA SAFER

Après la maîtrise du bien par la Safer, celle-ci réalisera la publicité légale d'appel à candidatures.

- ✓ L'ensemble des candidatures à la rétrocession sera présenté à la **commission locale compétente au sein de laquelle les Collectivités concernées pourront faire valoir leur projet par l'intermédiaire de l'un de leurs représentants** puis au Comité Technique Départemental de la Safer, pour avis.
- ✓ **En cas de concurrence sur un bien**, ce sont les instances de décision précitées qui décideront du choix de l'attributaire final, au regard des priorités fixées par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles d'Occitanie (SDREA) et par le Programme Pluriannuel d'Activités (PPAS) qui détaille les objectifs de la Safer Occitanie.
- ✓ En cas d'exercice de la préemption pour motif de "**protection de l'environnement**" (cf. **fiche 1** en annexe), **un cahier des charges spécifique** en vue de la protection à mettre en œuvre sera intégré à l'acte de rétrocession.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION EN AMONT DES PROJETS DE VENTE ET REUNION D'ECHANGES D'INFORMATIONS

La Safer pourra être amenée à informer la Collectivité de **mutations foncières en cours ou en projet sur son territoire**.

Afin qu'un échange puisse avoir lieu pour discuter des démarches à engager en réponse à l'actualité, **des réunions pourront être organisées** avec les élus de la Commune.

Ces rencontres permettront d'analyser les DIA en cours, évoquer les projets de vente connus et non formalisés connus et répondre à des sollicitations foncières urgentes.

Les réunions organisées, qu'elles soient à l'initiative de la Safer ou de la collectivité, feront l'objet d'un relevé de décisions.

Une **facturation annuelle** des réunions opérées s'effectuera au regard du nombre de rencontres effectives réalisées.

ARTICLE 8 – MODALITES FINANCIERES

8-1 Coûts de la Veille Foncière et de l'Observatoire Vigifoncier :

Pour mémoire (prise en charge par Sète Agglopolè Méditerranée)

8-2 Coût de l'enquête complémentaire et de la concertation :

En cas de demande de compléments d'informations sur une notification de vente transmise via Vigifoncier, la réalisation d'une enquête de terrain et la concertation avec la Collectivité demanderesse, seront facturées **250 € HT**.

8-3 Coût des interventions par préemption :

✓ **Cas de la rétrocession à la Collectivité suite à l'exercice de la préemption :**

La Collectivité demanderesse procédera au paiement du **prix de rétrocession** dans les meilleurs délais, ce prix comprenant : le prix principal d'acquisition (approuvé par les Commissaires du Gouvernement) + les frais d'acte notarié d'acquisition Safer + les éventuels autres frais réels et justifiés + la rémunération de la Safer, égale à 12% HT du prix principal (avec un minimum de 300€ HT par dossier).

A ce coût pourront s'ajouter les éventuels **frais de stockage** (au taux fixe de 3%HTdu PP) dans la mesure où la Safer serait amenée à "porter" le foncier (calcul pour la période allant du jour de l'acquisition par la Safer au jour du paiement effectif par la Collectivité).

Le taux de TVA en vigueur s'appliquera au prix de rétrocession lors de la revente.

✓ **Cas des retraits de vente suite à une préemption avec offre de prix :**

Lorsque le propriétaire vendeur optera pour un retrait de vente, **la Collectivité demanderesse prendra à sa charge les frais de dossier fixés à 500 € HT.**

Dans ce cas, pour couvrir le risque des conséquences d'un contentieux en contestation du prix proposé par la Safer, la Collectivité s'engagera à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal et à prendre en charge tout ou partie des frais de contentieux.

✓ **Mise en œuvre éventuel d'un protocole d'accord intervenant après l'exercice du droit de préemption de la Safer Occitanie :**

En concertation avec la Collectivité, et à titre exceptionnel, la Safer Occitanie peut être amenée à contractualiser un protocole d'accord intervenant après l'exercice du droit de préemption. Dans certaines circonstances, cela permet de reprendre à l'amiable une transaction, avec le cahier des charges Safer. Dans le cas de préemption avec révision de prix, cette possibilité permet également de dénouer des situations conflictuelles.

En cas de mise en œuvre, la Collectivité prendra à sa charge les **frais liés à la contractualisation de ce protocole fixés à 500€ HT.**

ARTICLE 9 – MODALITES DE PAIEMENT

Les règlements sont à effectuer au titre de la présente et sur présentation de facture, par virement au nom de la **Safer Occitanie** sur le compte **CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC** – code banque : **13506** – code guichet : **10000** - numéro de compte : **00183725000**–clé RIB : **01 ; IBAN : FR76 1350 6100 0000 1837 2500 001.**

Les factures seront adressées par messagerie électronique aux adresses suivantes :

mairie@montbazin.fr

ou via le portail chorus au numéro suivant (référence chorus ou numéro SIRET) :

213 401 656 00011

ARTICLE 10 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

10-1 Droit d'usage, de diffusion et de reproduction des données Vigifoncier :

Toute représentation, reproduction ou exploitation intégrale ou partielle des informations diffusées par le site Vigifoncier Occitanie, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, faites sans le consentement de la Safer sont interdites.

Conformément aux dispositions de la loi n°98-536 du 1^{er} juillet 1998 portant transposition dans le Code de la propriété intellectuelle de la Directive 96/9 CE du 11 mars 1996 concernant la protection judiciaire des bases de données, la Safer est productrice et propriétaire de tout ou partie des bases de données composant le site Internet Vigifoncier.

10.2 Informatique et libertés :

En application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les sites du domaine vigifoncier.fr font l'objet d'une inscription au registre CNIL tenu par la Fédération Nationale des Safer pour le compte des Safer.

Le portail cartographique Vigifoncier comporte des données à caractère personnel. En tant que destinataire des données, la Collectivité s'engage à :

- Ne pas utiliser les documents, informations, fichiers informatiques, et de manière générale toutes données à caractère personnel confiés par la Safer à des fins autres que celles prévues pour les besoins de l'exécution de la prestation objet du contrat,
- Ne pas les utiliser sur les réseaux sociaux,
- Ne pas communiquer et céder les données à caractère personnel à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées, ou publiques, physiques ou morales.
- Prendre toute mesure, notamment de sécurité matérielle pour assurer la conservation et la confidentialité des données à caractère personnel transmises.

ARTICLE 11 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une **durée d'un an avec tacite reconduction**, et prendra effet à la date de signature des présentes.

Toutes difficultés d'application de la présente convention feront l'objet d'un examen entre les parties afin de trouver une solution amiable.

À défaut, la partie la plus diligente saisira le Tribunal Administratif territorialement compétent.

ARTICLE 12 – RESILIATION

Les effets de cette convention prennent fin à la survenance des événements prévus au présent article. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

12.1 Préavis :

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

12.2 Résiliation pour faute :

En cas de non-paiement par la Collectivité des sommes prévues à l'article 8 de la présente convention, la Safer pourra résilier la présente convention, deux mois après l'envoi, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

En cas de non-respect des clauses de confidentialité mentionnées à l'article 10 de la présente convention, et de diffusion de l'information par la Collectivité, cette dernière s'expose à une résiliation de la présente convention.

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

ARTICLE 13 : VISA DES COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT

Conformément à la réglementation, cette convention a été visée par les Commissaires du Gouvernement.

La Safer déclare qu'elle dispose de l'accord préalable de ses Commissaires du Gouvernement.

Fait le

En 2 exemplaires

À Auzeville, le

À Montbazin, le08/02/23

La Safer Occitanie

La Commune de Montbazin

représentée par la Directrice du service
Territoires, Aménagement, Environnement

représentée par Monsieur le Maire

Isabelle BOTREL

Josian RIBES



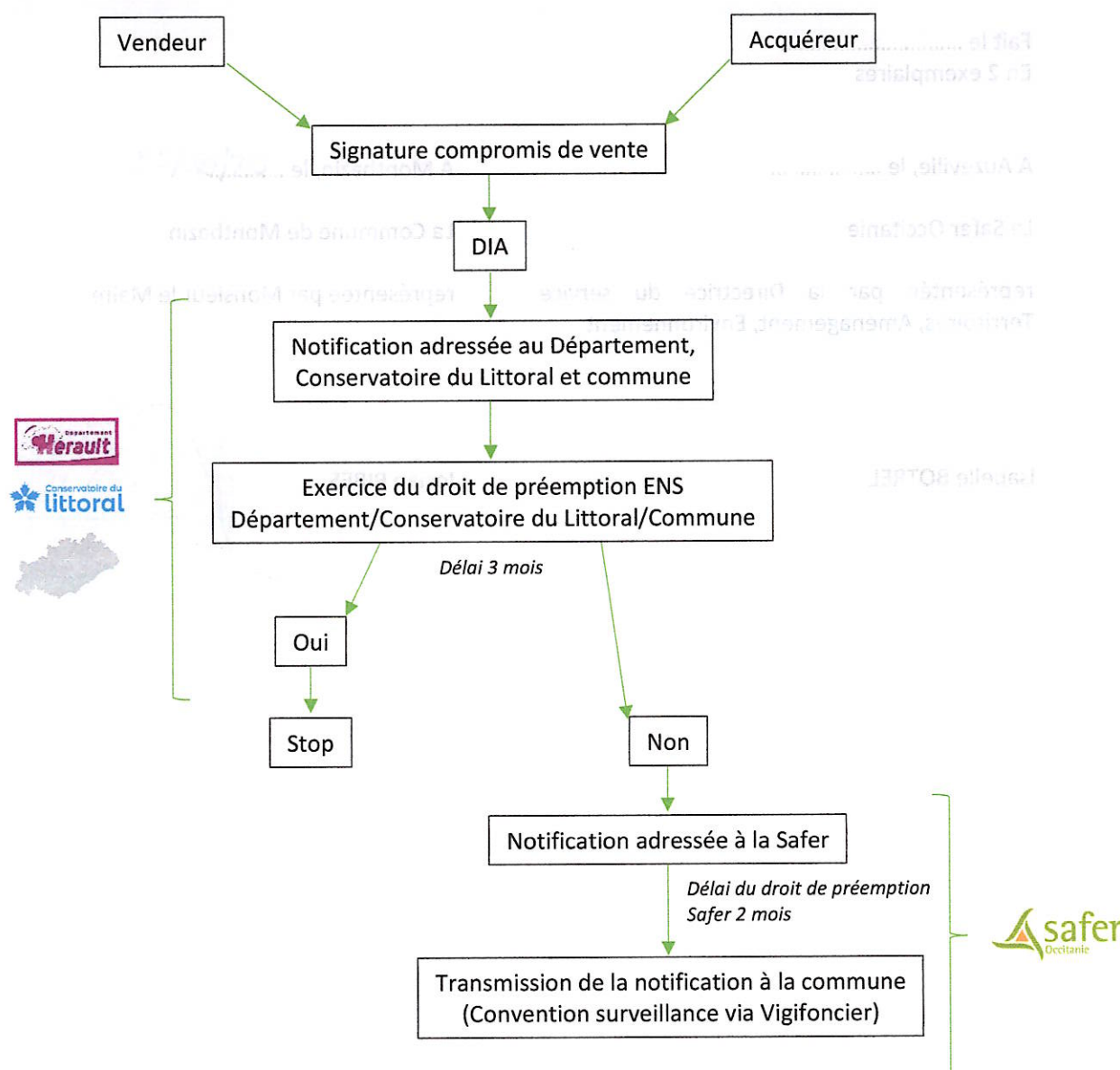
Droit de préemption de la Safer

Cas particulier du département de l'Hérault

Le département de l'Hérault présente la particularité d'avoir classé l'ensemble de son territoire en Espaces Naturels Sensibles (ENS). Le Droit de Préemption Espaces Naturels Sensibles doit être purgé avant celui de la Safer, celui-ci a une durée de 3 mois.

Le Conservatoire du Littoral intervient par substitution du Département. Le droit de préemption ENS se purge en « cascade » : département puis Conservatoire du littoral puis Commune.

Circuit des notifications :



Accusé de réception en préfecture
034-213401656-20230208-2023-DELIB-02-DE
Date de réception préfecture : 13/02/2023