

Publié le 02/08/2023



DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : P265_2023

Date : 27/07/2023

OBJET : Convention de mise à disposition de propriétés communautaires au profit de la SAFER de Normandie

Exposé

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) de Normandie disposait historiquement d'un partenariat étendu avec la majorité des 9 anciennes Communautés de communes qui ont fusionné au 1^{er} janvier 2017 pour former la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Ces conventions ont depuis été résiliées et ont finalement donné lieu à un partenariat entre la SAFER de Normandie et la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Cela s'est concrétisé par la signature d'un accord-cadre le 8 juin 2022 contenant la prestation de constitution de réserves foncières et de gestion du patrimoine foncier communautaire.

La mission « gestion du patrimoine foncier » permet à la Communauté d'Agglomération du Cotentin de valoriser les terres agricoles ou naturelles dont elle est propriétaire en les mettant à disposition à titre onéreux et de façon temporaire à des exploitants par l'intermédiaire de la SAFER, et ceci dans l'attente de projets communautaires. La mise à disposition est en effet consentie pour une période allant de 1 à 6 ans renouvelable une fois, avec une faculté de reprise anticipée par la collectivité en respectant un préavis moyen de 3 à 6 mois.

Il convient de régulariser, par la présente décision, une convention de mise à disposition de propriétés communautaires susceptibles d'être mises en exploitation pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2029. Cette convention prévoit toutefois une faculté de reprise anticipée par la Communauté d'Agglomération moyennant un préavis de 3 mois selon les conditions énoncées au sein de ladite convention.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la délibération n°DEL2023_082 du 29 juin 2023 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°6,

Vu les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment l'article L141-1 et suivants,

Vu la décision de Président n°P192_2022 du 19/05/2022 autorisant la mise en place d'un accord-cadre de constitution de réserves foncières et de gestion du patrimoine foncier entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la SAFER de Normandie,

Vu la convention de partenariat foncier signée entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la SAFER de Basse-Normandie en date du 8 juin 2022,

Considérant le projet de convention de mise à disposition n°CM 50 23 0004 01 ci-annexé,

Décide

- **D'autoriser** la signature de la convention de mise à disposition, des parcelles communautaires - listées aux termes du projet de convention ci-annexé - pour une surface totale d'environ 31ha, par la Communauté d'Agglomération du Cotentin au profit de la SAFER de Normandie et moyennant une redevance annuelle forfaitaire de 4 600,00 € versée au profit de l'EPCI à terme échu et en seul terme le 31 décembre de chaque année conformément audit projet ci-annexé,
- **De préciser** que cette redevance annuelle et forfaitaire qui sera versée à la Communauté d'Agglomération du Cotentin comprend notamment la part d'impôts fonciers normalement due par l'exploitant, l'indexation annuelle des fermages et que cette somme est nette de rémunération SAFER liée à la mise en œuvre et au suivi de la mise en exploitation (rémunération à hauteur de 15 % prélevée par la SAFER sur les redevances facturées aux exploitants),
- **D'autoriser** la SAFER de Basse Normandie à procéder aux mesures de publicité, recherches et attributions des parcelles aux exploitants, conformément à ce qui est convenu aux termes de l'accord-cadre du 8 juin 2022 et du projet en annexe,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le Président,

David MARGUERITTE

Safer de NORMANDIE

C.M.D.

Suivi par : PARET Benoit

N° de tiers :

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Conclue en application de l'Article L 142-6 du Code Rural

CARACTERISTIQUES PARTICULIERES

(Les conditions générales énoncées en pages 3 et 4 sont acceptées par les parties)

IDENTIFICATION DES PARTIES

La **Communauté d'agglomération du Cotentin** dont le siège est situé à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50130), 8 rue des Vindits, identifiée au SIREN sous le numéro 200067205,

Représentée par Monsieur Frédéric LEQUILBEC, agissant en sa qualité de 15^{ème} Vice-Président à l'égalité des chances, l'accessibilité et l'administration générale de ladite communauté d'agglomération, nommé à cette fonction suivant arrêté n° A33_2022 de Monsieur David MARGUERITTE, Président de la communauté d'agglomération, à Cherbourg-en-Cotentin en date du 14 octobre 2022.

Ledit Monsieur LEQUILBEC spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une décision dudit Président n° _____ en date du _____, devenue exécutoire le _____,

ci-après dénommé "**le PROPRIETAIRE**"

et

La SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE NORMANDIE, Société Anonyme au capital de 2 811 088,00 €, dont le siège est situé est à CAEN (14), 2, rue des Roquemonts, immatriculée au Registre du Commerce sous le n° **62382060200034**, représentée par Monsieur Stéphane BOUCHEZ, Chef de service départemental en son sein, dûment habilité aux effets des présentes.

ci-après dénommée "**la Safer NIE**"

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Département : **50**

Région naturelle : /

Surface Totale : **31 ha 02 a 11 ca**

Commune de BARNEVILLE-CARTERET Surface sur la commune : 97 a 31 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LE PONT ROSE	ZB	0119	1 a 81 ca	Sols	
LE PONT ROSE	ZB	0120	17 ca	Sols	
LE PONT ROSE	ZB	0121	95 a 33 ca	Terres	01

Commune de BENOITVILLE Surface sur la commune : 2 ha 70 a 32 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LA BERGERIE	ZL	0048	2 ha 70 a 32 ca*	Prés	02

*la superficie retenue est inférieure à la contenance totale de la parcelle en raison de la présence d'un dépôt de matériaux sur la partie résiduelle.

Commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN Surface sur la commune : 1 ha 70 a 05 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LE GRAND VIGUIER	173AX	0027	1 ha 70 a 05 ca	Prés	01

Commune de DIGOSVILLE Surface sur la commune : 2 ha 82 a 55 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
CLOS DE BAS	A	0685	33 a 79 ca	Prés	03
LES COUDRES	A	0686	93 a 50 ca	Prés	04
LES COUDRES	A	0753	59 a 80 ca	Prés	04
LES COUDRES	A	1089	48 a 37 ca	Prés	03
LES COUDRES	A	1091	47 a 09 ca	Prés	03

Commune de LES PIEUX Surface sur la commune : 4 ha 88 a 79 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LA CARRETTE	ZL	0035	2 ha 32 a 78 ca	Prés	02
LA CARRETTE	ZL	0037	30 a 33 ca	Prés	02
LA CARRETTE	ZL	0038	37 a 29 ca	Prés	02
LA CARRETTE	ZL	0039	94 a 19 ca	Terres	01
LA CARRETTE	ZL	0039	94 a 20 ca	Terres	02

Commune de MONTEBOURG Surface sur la commune : 5 ha 09 a 58 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LES GARENNES	ZH	0109	5 ha 09 a 58 ca	Prés	01

Commune de PORT-BAIL-SUR-MER Surface sur la commune : 1 ha 15 a 90 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LA PIECE DE LA SALINE	503B	0131	48 a 20 ca	Prés	02
LA PIECE DE LA SALINE	503B	0132	67 a 70 ca	Terres	02

Commune de SAINT-JEAN-DE-LA-RIVIERE Surface sur la commune : 6 ha 28 a 21 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LE CLOS SEIGNEUR	A	0007	79 a 15 ca	Prés	01
LA GRANDE PIECE	A	0008	1 ha 02 a 40 ca	Prés	01
LA GRANDE PIECE DE BAS	A	0009	41 a 10 ca	Prés	01
LA GRANDE PIECE DE HAUT	A	0010	51 a 80 ca	Prés	01
LA GRANDE PIECE	A	0220	1 ha 71 a 58 ca	Prés	02
PRE DE LA MARE PELEE	B	0326	30 a 00 ca	Sols	
PRE DE LA MARE PELEE	B	0326	53 a 40 ca	Prés	02
PIECE DE LA MARE PELEE	B	1716	4 a 21 ca	Prés	02
LES LONGS CHAMPS	B	1718	94 a 57 ca	Prés	02

Commune de SAINT-PIERRE-EGLISE Surface sur la commune : 1 ha 72 a 19 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LE LANDION	A	0177	94 a 70 ca	Prés	02
LE LANDION	A	0489	77 a 49 ca	Prés	02

Commune de SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE Surface sur la commune : 3 ha 67 a 21 ca

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature	Classe
LE TRESOR	E	0084	58 a 20 ca	Prés	03
LE TRESOR	E	0085	20 a 20 ca	Prés	04
LE VILLAGE A BOISET	E	0086	57 a 73 ca	Prés	02
FRANCOIS HALLEY	E	0309	33 a 28 ca	Terrains à bâtir	01
LA PARCEMAILLERIE	E	0407	37 a 24 ca	Terrains à bâtir	01
LA PARCEMAILLERIE	E	0442	89 a 93 ca	Terrains à bâtir	01
LA PARCEMAILLERIE	E	0485	70 a 63 ca	Prés	02

TOTAL SURFACE : 31 ha 02 a 11 ca

* Tels que ces biens s'étendent et se comportent, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de "**la Safer NIE**".

État des lieux annexé : oui non

MOTIVATION

Utilisation des biens à des fins d'aménagement parcellaire ou de mise en valeur agricole, conformément au but fixé par les articles L 141-1 à L 141-5 du Code Rural.

Convention s'inscrivant dans le cadre d'une installation bénéficiant à M.
devant se poursuivre par une location par bail rural.

Gestion temporaire dans l'attente d'une aliénation ultérieure.

Gestion temporaire dans l'attente d'une location définitive par bail rural.

Gestion temporaire dans l'attente d'un changement de destination.

Autre :

DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de **6 campagnes**, renouvelable une fois, soit pour une période commençant à courir le **01 janvier 2024** pour se terminer le **31 décembre 2029**.

En fonction de la date de signature effective de la présente convention et eu égard à la nature des biens, une entrée en jouissance anticipée des exploitants aura pu être autorisée pour la première campagne.

Cette durée initiale n'empêche pas la mise en œuvre des cas de résiliation prévus aux présentes voire l'exercice de la faculté de reprise anticipée.

REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de : **4 600.00 Euros** .

Cette redevance est totale et forfaitaire. Elle comprend notamment la part d'impôts fonciers normalement due par l'exploitant, l'indexation annuelle des fermages ainsi que la rémunération Safer liée à la mise en œuvre et au suivi de la mise en exploitation, le cas échéant.

"La Safer NIE" s'oblige à payer cette somme au "PROPRIETAIRE", à terme échu et en un seul terme, le **31 décembre** de chaque année.

Le paiement s'effectuera par virement bancaire conformément aux dispositions générales indiquées en page 3. "LE PROPRIETAIRE" s'engage donc à fournir un RIB à la Safer.

TRAVAUX D'AMELIORATION

"Le **PROPRIETAIRE**" s'engage à indemniser les travaux d'améliorations apportées à son fonds, ultérieurement placé sous Convention de Mise en Exploitation, à hauteur de 0.00 euros maximum.

Les travaux excédant ce coût ne pourront être indemnisés que sur consentement expresse du "**PROPRIETAIRE**".

MISE A DISPOSITION DE DROITS LIES AU FONCIER (en cas de propriétaire exploitant)

NEANT

COTISATION M.S.A.

Les cotisations MSA seront mises à la charge de l'exploitant désigné par "**la Safer NIE**" à compter du **01 janvier 2024** .

Le présent contrat vaut attestation pour mutation des parcelles le cas échéant. "La Safer NIE" ne délivrera pas d'autre attestation.

DROIT DE PREFERENCE

Au cours de l'exécution de la présente convention et durant toute l'année civile suivant sa date d'expiration, ou jusqu'au **31/12/2030**, si les biens objet des présentes subissent une mutation à titre onéreux, "la Safer NIE" bénéficiera d'un droit de préférence pour se rendre acquéreur conformément aux dispositions décrites en page 4.

Le droit de préférence ne s'appliquera qu'en cas de revente des biens dans un objectif agricole ou environnemental. En aucun cas lorsqu'il s'agira d'un objectif d'urbanisation mentionné au PLU.

FACULTES DE RESILIATION**Rupture de la CMD pour défaut d'exploitant**

La présente CMD pourrait être résiliée de plein droit par "la Safer NIE" si aucun exploitant n'était candidat à l'exploitation des biens que ce soit dès la première campagne ou à l'occasion des campagnes ultérieures, le cas échéant.

Rupture de la CMD pour défaut de paiement de l'exploitant

La présente CMD pourrait être résiliée de plein droit par "la Safer NIE" si l'exploitant mis en place venait à ne pas s'acquitter des redevances par lui dues et ce dès la première échéance impayée.

FACULTE DE REPRISE ANTICIPEE

La présente CMD est faite pour une durée de **6** campagnes mais le propriétaire a la faculté de dénoncer ledit contrat préalablement en adressant à "la Safer NIE" une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant sa volonté de reprise des biens et moyennant un préavis de 3 mois eu égard à la date de fin de campagne indiquée, à savoir avant le 30 septembre pour une campagne allant du 1er janvier au 31 décembre ou avant le 30 juin pour une campagne allant du 1er octobre au 30 septembre.

CONDITIONS PARTICULIERES – RESERVES (droit de chasser, coupe de bois etc...)

ZL 48 sur BENOITVILLE une partie seulement prise en compte, le reste sert de dépôt.

CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, "LE PROPRIETAIRE", en application de l'article L 142-6 du Code Rural, met à la disposition de "La Safer NIE" qui accepte les immeubles ruraux sus-désignés en vue de leur mise en valeur agricole ou de leur aménagement parcellaire.

Cette mise à disposition s'effectue dans des conditions dérogatoires à l'article L 411-1 du Code Rural, sauf en ce qui concerne le prix et selon les charges, clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir sous peine de résiliation.

CHARGES ET CONDITIONS

Article 1 : ETAT DES LIEUX

"La Safer NIE" prend les biens dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance. Un état des lieux est éventuellement établi et annexé aux présentes. Il devient obligatoire en présence de bâti voire de cultures pérennes.

Article 2 : UTILISATION DES BIENS SELON CONVENTION DE MISE EN EXPLOITATION CONSENTIE PAR LA SAFER DE NORMANDIE"

"La Safer NIE" utilisera les biens objet de la présente convention, aux fins d'aménagement parcellaire ou de mise en valeur agricole, conformément aux buts fixés par les articles L 141-1 à L 141-5 du Code Rural.

Elle consentira, à cet effet, des Conventions de Mise en Exploitation (CME) relevant des dispositions du 3ème alinéa de l'article L 142-6 du Code Rural.

"La Safer NIE" veillera à ce que le bénéficiaire de la CME ne change pas la nature agronomique du bien.

"LE PROPRIETAIRE" donne son agrément préalable aux travaux d'amélioration à réaliser par le ou les preneurs bénéficiaires de la Convention de Mise en Exploitation. Il ne sera tenu d'indemniser ces travaux que dans les limites préalablement fixées à la présente.

Article 3 : ENGAGEMENT DE NON INTERVENTION DIRECTE DU "PROPRIETAIRE" AUPRES DES EXPLOITANTS

"LE PROPRIETAIRE" s'interdit toute intervention directe, de quelque nature que ce soit auprès du ou des exploitants qui auront contracté avec "LA Safer NIE" via une CME.

Article 4 : IMPOTS, ASSURANCES ET MSA

"LE PROPRIETAIRE" acquittera tous les impôts et taxes afférents aux biens objet des présentes, ainsi que les primes d'assurances lui incombant, sauf dérogation expresse prévue aux conditions particulières.

Les cotisations de Mutualité Sociale Agricole seront mises à la charge du ou des exploitants désignés par "La Safer NIE", à compter de la date indiquée en page 2.

Article 5 : FRAIS

Les frais des présentes seront supportés par "La Safer NIE" à l'exception des frais et honoraires d'un éventuel acte notarié exigé par "le propriétaire".

REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle dont le montant est fixé en page 2 que "La Safer NIE" s'oblige à payer au "PROPRIETAIRE" par virement bancaire, au moyen d'un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) fourni par la personne désignée pour recevoir cette redevance. Pour les redevances annuelles, le versement sera effectué en un seul terme chaque année à la date indiquée, jusqu'à l'expiration de la convention.

DECLARATIONS - FORMALITES

Article 1 : DECLARATIONS DIVERSES

"LE PROPRIETAIRE" déclare que le bien objet de la présente convention est libre de location ;

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L 411-66 du Code Rural ;

Qu'il ne provient pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code Civil et qu'en conséquence, il n'est pas grevé du droit de priorité institué par ce texte.

"LE PROPRIETAIRE" sait qu'à l'expiration de la CME, si celle-ci excède six ans, il ne pourra donner à bail dans les conditions de l'article L 141-1 du Code Rural les biens objet de la convention sans les avoir préalablement proposés dans les mêmes conditions au preneur en place.

Article 2 : AUTORISATION

Dès signature de la présente convention par "le PROPRIETAIRE", ce dernier autorise "La Safer NIE" à effectuer les éventuelles formalités de publicité nécessaires pour recueillir les candidatures à la location précaire des terrains objet des présentes. Il est ici précisé que cette publicité est une faculté pour "la Safer NIE" qui juge discrétionnairement de sa mise en œuvre.

Article 3 : DROIT DE PREFERENCE (applicable si existe dans les caractéristiques particulières)

Indépendamment de son droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, "La Safer NIE", bénéficie d'un droit de préférence pour se rendre acquéreur des biens objet des présentes, aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués, sans réserve et de manière détaillée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

Ce droit de préférence ne pourra s'exercer en cas d'aliénation des biens en cause par des cohéritiers ou dans le cadre de cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

"La Safer NIE" disposera 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 équivalra à une renonciation à son droit de préférence, lequel sera alors purgé.

Article 4 : RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas où "La Safer NIE" serait dans l'impossibilité, en cours de convention, de répondre aux finalités des articles L 141-1 à L 141-5 du Code Rural, de trouver un exploitant ou d'obtenir le paiement des redevances. "La Safer NIE" devra informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 : ENREGISTREMENT

Les parties déclarent que la présente convention est exonérée des droits de timbre et d'enregistrement, en application de l'article 1028 du Code Général des Impôts par renvoi de l'article L 142-6 du Code Rural.

Article 6 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

"LE PROPRIETAIRE" à son siège social.

"La Safer NIE" à son siège social.

Fait et passé à

Le

En trois exemplaires, un pour chacune des parties et un pour l'enregistrement.

"LE PROPRIETAIRE"

"La Safer NIE"

Enregistrement Fiscal

Réalisé à titre gracieux en vertu de l'article 1028 CGI