

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	18	7

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Action Foncière -
CAUSSOLS - Modalités d'acquisition d'une
propriété sur intervention de la SAFER

- ☒ Original
☐ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2019.181

Date de la convocation :
Le 29/10/2019

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **18 NOV. 2019**

de la réception s/Préfecture
en date du **19 NOV. 2019**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne SAINTE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 04 novembre 2019

L'an deux mil dix-neuf et le 04 novembre à 15h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Richard THIERY, Claude BERENGER

Monsieur LEONETTI,

Dans le cadre de la veille foncière mise en place avec la SAFER, la CASA a été informée de la vente de la propriété dite Don Bosco située quartier Saint Maurice à Caussols d'une surface totale de 21ha80a79ca cadastrée comme suit :

lieudit	section	N°	sub	Anc n°	SURFACE
L'AIRE DE LA DOURNE	A	5			1ha72a80ca
L'AIRE DE LA DOURNE	A	7			6ha04a20ca
LA GOURGUETE	A	29			15a90ca
LA GOURGUETE	A	40			19a80ca
DE L'OBSERVATOIRE	A	160			2a17ca
L'ADRECH	A	165			78a20ca
L'ADRECH	A	166			1ha78a40ca
LE ROYER	A	454		282	14a90ca
LA GOURGUETE	A	457		38	57a18ca
LA GOURGUETE	A	497		50	52a97ca
L'ADRECH	A	645	J	161	1ha58a49ca
L'ADRECH	A	645	K	161	5a00ca
L'ADRECH	A	646	J	164	8ha15a78ca
L'ADRECH	A	646	K	164	5a00ca

Cette propriété comporte en l'état actuel les locaux bâtis suivants :

- Une bergerie, comprenant au rez-de-chaussée un dortoir double et deux salles d'eau, d'un premier étage à usage de dortoir ;
- Un bâtiment (construction dite de Saint Maurice) élevé d'un rez-de-chaussée composé d'un dortoir, une salle d'eau, une cuisine, office, trois caves, une véranda et un réfectoire, d'un premier étage composé de huit chambres, chapelle, une salle de direction et trois salles de rangement, et d'un deuxième étage composé d'une infirmerie et de six chambres ;
- Un hangar fermé ;
- Un hangar ouvert ;
- Un réservoir ;
- Deux abris ;
- Une station de pompage ;
- Un bâtiment préfabriqué dite Sainte-Lucie composé d'un dortoir et d'une salle d'eau.

Cette propriété est mise en vente par la Fondation Don Bosco.

Dans le cadre de sa politique de revitalisation de l'agriculture dans le moyen pays, et après étude du dossier, la CASA a demandé une intervention de la SAFER qui a préempté cette propriété pour un montant de **432 500 euros (quatre cent trente-deux mille cinq cents euros)** -prix conforme à l'évaluation de France Domaine demandée par la SAFER.

Une promesse unilatérale d'achat ainsi qu'un engagement de candidature doivent être signés avec la SAFER.

La candidature de la CASA pour l'acquisition de cette propriété sera ensuite présentée au Comité technique départemental SAFER pour validation.

Dans le cas où la candidature de la CASA serait retenue, l'acte de vente SAFER/CASA sera établi par acte administratif.

Considérant l'intérêt que présente cette acquisition qui s'insère dans un projet économique de revitalisation de l'agriculture dans le moyen pays et notamment de l'exploitation des plantes à parfum ;

Considérant que par délibération n° CC.2014.005 du 14 avril 2014 et conformément aux dispositions de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil communautaire a chargé le Bureau de procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la communauté ;

Vu les crédits qui figurent au budget de l'exercice en cours ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition de la propriété dite Don Bosco d'une superficie de 218 079 m² pour un montant de **432 500 euros** (quatre cent trente-deux mille cinq cents) euros incluant les frais d'actes et 20 000 € au titre de meubles ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la promesse unilatérale d'achat et l'engagement de candidature de la CASA ci-annexés ;

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant Monsieur le Vice-président délégué aux finances, aux ressources humaines et aux moyens généraux, à signer tout acte s'y rapportant et notamment l'acte administratif de cession SAFER/CASA ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des subventions au taux le plus favorable et à signer toute convention financière afférente.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver l'acquisition de la propriété dite Don Bosco d'une superficie de 218 079 m² pour un montant de **432 500 euros** (quatre cent trente-deux mille cinq cents) euros incluant les frais d'actes et 20 000 € au titre de meubles ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la promesse unilatérale d'achat et l'engagement de candidature de la CASA ci-annexés ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant Monsieur le Vice-président délégué aux finances, aux ressources humaines et aux moyens généraux, à signer tout acte s'y rapportant et notamment l'acte administratif de cession SAFER/CASA ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des subventions au taux le plus favorable et à signer toute convention financière afférente.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 04 novembre 2019
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT – ANNEXE

IDENTITE DES PROMETTANTS

Raison sociale : **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**, représenté (e) par Monsieur le Président Jean LEONETTI

Domicile : CASA - Les Genêts - 449, route des Crêtes B.P. 43 06901 VALBONNE Cedex

Téléphone : 04 89 87 71 15

Fax : 04 89 87 71 01

Ci-après dénommés le « promettant »

ELECTION DE DOMICILE

ACTE ADMINISTRATIF

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Département et commune : ALPES MARITIMES(06) : CAUSSOLS

Surface totale : 21 ha 80 a 79 ca

Ainsi que précisés ci-après.

DESIGNATION DU BIEN

Commune : CAUSSOLS

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Anc. N°	Surface	NR	NRD	Agri Bio
L AIRE DE LA DOURNE	A	0005				1 ha 72 a 80 ca	L		Non
L AIRE DE LA DOURNE	A	0007				6 ha 04 a 20 ca	P		Non
LA GOURGUETE	A	0029				15 a 90 ca	P		Non
LA GOURGUETE	A	0040				19 a 80 ca	P		Non
DE L OBSERVATOIRE	A	0160				2 a 17 ca	S		Non
L ADRECH	A	0165				78 a 20 ca	L		Non
L ADRECH	A	0166				1 ha 78 a 40 ca	L		Non
LE ROYET	A	0454			0282	14 a 90 ca	P		Non
LA GOURGUETE	A	0457			0038	57 a 18 ca	P		Non
LA GOURGUETE	A	0497			0050	52 a 97 ca	P		Non
L ADRECH	A	0645	J		0161	1 ha 58 a 49 ca	B		Non
L ADRECH	A	0645	K		0161	5 a 00 ca	S		Non
L ADRECH	A	0646	J		0164	8 ha 15 a 78 ca	L		Non
L ADRECH	A	0646	K		0164	5 a 00 ca	S		Non

Total surface : 21 ha 80 a 79 ca pour la commune de CAUSSOLS

Total surface de la promesse : 21 ha 80 a 79 ca

1 - la bergerie élevée d'un rez de chaussée composé d'un dortoir double et deux salles d'eau, d'un premier étage à usage de dortoir

2 - Une construction dite de Saint-Maurice élevée d'un rez de chaussée composé d'un dortoir, une salle d'eau, une cuisine, office, trois caves, une véranda et un refectoire

D'un premier étage composé de huit chambres, chapelle, une salle de direction et trois salles de rangement.

D'un deuxième étage composé d'une infirmerie et de six chambres

3 - Un hangar fermé ouvert.

5 - Un réservoir

6 - Un abri

7 - Une station de pompage

8 - Un abri

9 - Un bâtiment préfabriqué dit Sainte-Lucie, composé d'un dortoir et d'une salle d'eau

PRIX

PRIX (en chiffres et en lettres) : 432 500,00 € (QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS)

Dont 20 000 euros de meubles

Pour le cas où le promettant serait retenu, la somme, versée au titre du dépôt de garantie à l'appui de son engagement de candidature, viendrait en déduction du montant du prix.

MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX – REGULARISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Le prix fixé est valable pour un paiement effectué selon les règles de la comptabilité publique pour une signature au plus tard le 30/06/2020.

Toute somme non payée à cette date sera majorée d'un intérêt calculé au jour le jour au taux annuel de 5 %. Passé 60 jours de retard, ce taux sera majoré de 2 points.

Sollicitez-vous un prêt ? ☐ non ☐ oui Organisme prêteur :

LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 30/06/2020.

Les frais de notaire sont à prévoir en sus.

CARACTERISTIQUES

CONTRAT TYPE DE VENTE

Vente à un Bailleur - Installation ou agrandissement avec l'aide d'un apporteur de capitaux

Bail au profit de :

Le « promettant » s'engage d'ores et déjà à respecter les clauses du **cahier des charges ci-dessous** (supprimer la mention inutile) qui sera repris dans l'acte authentique de rétrocession :

CAHIER DES CHARGES AGRICOLE

Pendant une durée de 15 ans à compter de la date de l'acte de vente, les biens objets des présentes ne pourront être cédés, morcelés ou lotis du fait du « promettant » ou de ses ayants droit, qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

Cas où propriétaire et exploitant sont différents (apporteurs de capitaux)

Obligation de louer. Le bien vendu sera loué soit par Convention de Mise à Disposition (L.142-6 du Code Rural) soit par bail rural à un agriculteur agréé par la SAFER.

Pendant la durée du bail le bien objet des présentes ne pourra être donné à bail ou vendu qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

PACTE DE PREFERENCE

En cas d'aliénation à titre onéreux des biens objets des présentes, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence pendant la durée du cahier des charges, indépendamment de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée.

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Fonds libre

Entrée en jouissance : à la signature de l'acte authentique.

DISPOSITIONS FISCALES (cf. Dispositions générales)

Le « promettant » reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales de la promesse d'achat, ci-après annexées, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du contrat. En conséquence, il s'engage à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

Fait en 3 exemplaires,

A : Le :

Signature du « promettant », précédée de la mention manuscrite : "Bon pour Promesse d'Achat"
Remis ce jour les conditions générales de la promesse.



PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés, ci-après dénommés « LES PROMETTANTS », et dont l'identité est précisée en ANNEXE des présentes, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter

à LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL Provence Alpes Côte d'Azur, Société anonyme au capital de 2 264 526 €, dont le Siège Social est à 04100 MANOSQUE Route de la Durance, inscrite au registre du Commerce de MANOSQUE, sous le numéro 707 350 112 B,

ci-après dénommée « LA SAFER »,

un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées en ANNEXE et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées en ANNEXE,

La présente promesse porte également, le cas échéant, sur les biens meubles décrits en ANNEXE.

A - DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT - LEVEE D'OPTION OU FACULTE DE SUBSTITUTION

En conséquence de la présente promesse, les PROMETTANTS s'engagent à acheter lesdits biens à la SAFER, si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception adressée aux PROMETTANTS, au domicile élu en ANNEXE au plus tard à la date indiquée à l'ANNEXE sous la rubrique « levée d'option », le cachet de la poste expéditrice faisant seul foi, celui de la poste distributrice ne pouvant en aucun cas être pris en considération.

A l'intérieur de ce délai la SAFER pourra – de sa seule initiative – proposer aux promettants de procéder à l'acquisition de tout ou partie des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime. Dans cette hypothèse, et en application dudit article, les PROMETTANTS s'engagent expressément et irrévocablement à accepter cette substitution, portant sur tout ou partie des biens visés dans l'ANNEXE, et ils donnent mandat à la SAFER de réaliser en leur nom et pour leur compte les formalités de levée d'option.

Conformément à l'article 1216-1 alinéa 1 du code civil, les PROMETTANTS libèrent expressément et sans réserve la SAFER des obligations incombant aux vendeurs.

B - GARANTIE DE CANDIDATURE (Clause Pénale Art. 1235-1 du Code Civil)

Les PROMETTANTS ont fait acte de candidature, signé un protocole de garantie financière et versé la somme prévue à l'appui de cette candidature. Si la vente a lieu, cette somme viendra en déduction du prix de rétrocession et/ou en diminution de la rémunération de la SAFER en cas de substitution.

Dans le cas où les PROMETTANTS, pour quelque raison que ce soit, ne donneraient pas suite à leur engagement d'acquiescer, la SAFER, si elle accepte ce désistement, conservera à titre de clause pénale sur la somme versée à l'appui de la candidature, le montant versé à titre de justification de la capacité financière.

C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option par la SAFER, les PROMETTANTS, pour quelque motif que ce soit, ne respectaient pas les engagements décrits dans la présente, et si la SAFER renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la SAFER, moyennant une indemnité à la charge des PROMETTANTS, versée à titre de clause pénale prévue et correspondant au montant prévu au paragraphe B.

D - PRIX DE RETROCESSION

Si la réalisation de l'achat est demandée par la SAFER, les PROMETTANTS paieront le prix fixé à l'ANNEXE, prix qui devra être versé comptant à la SAFER au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de rétrocession.

Si, pour quelque cause que ce soit, ce paiement n'a pas pu avoir lieu à la date d'exigibilité, le prix indiqué sera majoré d'un intérêt calculé au jour le jour, au taux annuel mentionné en ANNEXE sur la partie du prix qui restera due.

E - TRANSMISSION DE PROPRIETE -ENTREE EN JOUISSANCE

Les présentes et leurs annexes ne sauraient en aucune manière emporter transmission de propriété.

En cas de levée d'option par la SAFER, et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1196, 1583, 1589 du Code Civil, les PROMETTANTS ne deviendront propriétaires des biens vendus qu'au moyen de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs annexes.

Ceux-ci auront la jouissance des immeubles par la prise de possession directe, ou par la perception des fermages le cas échéant, à compter du même jour, sauf stipulation contraire figurant dans l'ANNEXE.

F - CONDITIONS DE RETROCESSION

F1 - CONDITIONS GENERALES

Au cas où, à la demande de la SAFER, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, les PROMETTANTS s'engagent :

- à prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent sans aucune garantie quant à l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, quant aux erreurs sur la désignation et sur la contenance indiquée dans les présentes, toute différente en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire leur profit ou leur perte ;

- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la SAFER, dans la situation juridique qui sera la leur au jour de la rétrocession, qu'ils soient libres de toute occupation, ou éventuellement occupés de la manière qui est exposée à l'ANNEXE;

- à payer à compter de la date fixée à l'ANNEXE ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau etc ..., relatifs aux immeubles. Si la SAFER a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par les PROMETTANTS dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait ;

- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;

- à faire leur affaire personnelle de tous abonnements ou traités pouvant exister pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone et à en faire, le cas échéant, opérer la mutation à leur nom dans les plus brefs délais ;

- à faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou le cas échéant à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. La SAFER précise à cet effet que tous les contrats d'assurances qu'elle détient, cesseront de produire leurs effets à la date de signature dudit acte ;

- à supporter les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaires des présentes si l'achat se réalise, et notamment les frais d'acte et éventuellement de prêt.

F2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que, s'agissant de biens rétrocédés par une SAFER, l'acte de rétrocession comportera éventuellement selon la nature de la rétrocession mentionnée en ANNEXE des conditions particulières reprenant les engagements suivants pris pour une durée d'au moins 15 ans sous peine d'application d'une clause pénale ou de la résolution de plein droit de la vente ou du délaissement du bien en cas de substitution.

Les dispenses éventuellement accordées par la SAFER donneront lieu, le cas échéant, à une facturation de frais d'instruction de dossier selon barème.

F3 - CONDITIONS SPECIALES

Contrôle des structures

Dans le cas où la présente opération relèverait du contrôle des structures, les PROMETTANTS bénéficient, en qualité d'attributaires de la SAFER, des dispositions de l'article L 331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime aux termes duquel l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation d'exploiter.

Conformité des bâtiments et du matériel

Les PROMETTANTS déclarent être parfaitement informés de la situation des bâtiments, telle que décrite en ANNEXE, vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Ils s'engagent à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à leurs frais. Il en est de même au niveau du matériel.

F4 - CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être exigée par les PROMETTANTS après la levée d'option par la SAFER, si celle-ci ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble et faire publier son titre au bureau des hypothèques, ou si la rétrocession au profit des promettants n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER ou enfin si l'autorisation prévue à l'alinéa « Contrôle des Structures » des Conditions Spéciales n'était pas obtenue.

G - REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION

La présente opération entre dans le cadre des missions de la SAFER et est donc exonérée des droits d'enregistrement. Cela implique le respect par les PROMETTANTS du maintien d'une destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code Rural pendant 15 ans sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G du Code Général des Impôts, à savoir acquittement à première réquisition des droits et taxes dont l'acquisition est exonérée ainsi que des intérêts de retard.

H - CLAUSE DE CONCILIATION-MEDIATION (POUR LES BIENS SITUES DANS LE RESSORT DE LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE) :

Les « promettants » conviennent d'ores et déjà qu'il sera inclus dans l'acte authentique une clause de conciliation-médiation rédigée ainsi :

« en cas de litige concernant le présent acte, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend au conciliateur, qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires. Le Président pourra être saisi sans forme ni frais. »

..... mots rayés et annulés

Fait en 3 exemplaires à

Le

Signature des PROMETTANTS

précédée de la mention manuscrite « Bon pour Promesse d'Achat »

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 04/11/2019
Numéro : BC_2019_181
Nature : DE - Deliberations
Objet : CAUSSOLS - Modalités d'acquisition d'une propriété sur intervention de la SAFER
Matière : 3.1 - Acquisitions

Interlocuteur

Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : dEicNpj

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 19/11/2019
Identifiant : 006-240600585-20191104-BC_2019_181-DE

Acte reçu

Date : 04/11/2019
Numéro interne : BC_2019_181
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 1
Objet : CAUSSOLS - Modalités d'acquisition d'une propriété sur intervention de la SAFER
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20191104-BC_2019_181-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20191104-BC_2019_181-DE-1-1_2.PDF

N