

DEPARTEMENT DE  
L'AUDE

ARRONDISSEMENT  
DE NARBONNE

DOMAINE :

Autres domaines de  
compétences des  
communes

SOUS DOMAINE :

OBJET :

**Convention avec la  
SAFER**

Le nombre de  
conseillers municipaux  
en exercice est de 27.

CONVOCATION CM  
EN DATE DU  
08/09/2022

AFFICHAGE EN DATE  
DU 08/09/2022



REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

N°2022/62

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du Conseil Municipal du 14 septembre 2022.

Le Conseil Municipal de la commune de CUXAC D'AUDE

Légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances,

Sous la présidence de M. DELFOUR Grégory, Maire.

Présents : M. DELFOUR Grégory, Mme TIXIER Sandrine, M. BERTO David, Mme GONNOT Betty, M. TOMAS Eric, Mme MEILLIERE Peggy, Mme BONHOMME Mireille, Mme PEROZENI Denise, M. PARDO Franck, Mme BOULANGER Patricia, M. BOUTET Jean-Marc, M. CRESTEY Olivier, M. BORSNAK Philippe, Mme REY Céline, Mme LESCURE Virginie, Mme ALVAREZ Nathalie, M. GUIJARRO Tristan, M. MAUGARD Martial, M. POCIELLO Jacques, M. BENAVENT Jean-Manuel, M. MATHIEU Patrice, Mme LE GUERCH Sandy.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents :

M. COMBES Romain, procuration à Mme GONNOT.

M. ARENAS Jean-Michel, procuration à Mme BONHOMME.

M. ROQUES Alain, procuration à Mme TIXIER.

Mme AZEVEDO Murielle, procuration à M. PARDO.

Mme DONAT Laura, procuration à Mme MEILLIERE.

Rapporteur : M. TOMAS

M. TOMAS présente aux membres du Conseil un projet de convention avec la SAFER de concours technique conclue au titre de l'article L141-5 du Code rural et de la pêche maritime.

Cette convention définit les modalités d'un dispositif de veille foncière réalisée à partir du dispositif VIGIFONCIER permettant notamment à la commune :

- de connaître en temps réel, sur un périmètre donné, toutes les mutations à titre onéreux portées à la connaissance de la SAFER,
- de connaître le prix des terres, l'évolution des marchés fonciers sur son territoire,
- d'anticiper et combattre certaines évolutions (cabanisation, mitage, dégradation des paysages...),
- de protéger l'environnement et les sites sensibles du territoire.

Cette convention prévoit les modalités de saisine de la SAFER pour réaliser une enquête complémentaire le cas échéant ainsi que les modalités d'acquisition par la SAFER et de rétrocession à la commune.

Le coût estimé pour la veille foncière et l'observatoire VIGIFONCIER est d'environ 1000 € / an avec un coût supplémentaire de 250 € la première année correspondant à l'installation/ formation.

Vu l'avis favorable de la commission Finances – Viticulture réunie le 06/09/2022,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

Valide le projet de convention technique avec la SAFER.

Envoyé en préfecture le 15/09/2022

Reçu en préfecture le 15/09/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 011-211101167-20220914-2022\_62-DE

Autorise M. le Maire à signer cette convention et tout document d'ordre financier relatif à ce dossier.

POUR : 27  
CONTRE : 0  
ABSTENTIONS : 0

La Secrétaire

Mireille BONHOMME



Le Maire,

Grégory DELFOUR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grégory Delfour', written over a horizontal line.



**CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE**  
conclue en application de l'article L 141-5 du Code Rural et de la  
Pêche Maritime  
**N° 11-22-007**

COMMUNICATION D'INFORMATIONS  
RELATIVES AU MARCHÉ FONCIER LOCAL VIA VIGIFONCIER

**ENTRE LES SOUSSIGNEES**

**La Commune de Cuxac d'Aude** dont le siège est 29 boulevard Yvan Pélissier 11590 CUXAC D'AUDE, représentée par son Maire, Monsieur Grégory DELFOUR, agissant en vertu de la délibération en date du ..... ci-annexée, et désignée ci-après par "**la Collectivité** ",

D'une part,

Et,

**La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Occitanie**, 10 chemin de la Lacade 31320 AUZEVILLE TOLOSANE, représentée par Madame Isabelle BOTREL, Directrice Territoires Aménagement et Environnement, déléguée 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**

Par la présente convention, la Collectivité et la Safer définissent les modalités d'un dispositif de veille foncière permettant :

- ◆ de connaître en temps réel, sur un périmètre donné, toutes les mutations à titre onéreux portées à la connaissance de la Safer,
- ◆ d'être informé des transactions opérées par la Safer dans le cadre de son activité traditionnelle d'opérateur foncier,
- ◆ d'appréhender les changements possibles d'utilisation des sols et de combattre certaines évolutions en termes d'usage (cabanisation, mitage, dégradation des paysages, changement de vocation ...),
- ◆ de protéger l'environnement et les sites sensibles de son territoire,
- ◆ de suivre la consommation et l'orientation des espaces naturels, agricoles et forestiers de son territoire,
- ◆ d'avoir accès à des indicateurs clés de la dynamique des territoires (occupation et consommation des sols, marchés fonciers...).

## ARTICLE 2 – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La présente convention porte sur le territoire de la commune de **Cuxac d'Aude**.

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 – DESCRIPTION DES DONNEES TRANSMISES

**Vigifoncier est un outil d'intelligence foncière permettant la transmission de différentes informations du marché foncier rural à l'échelle d'un territoire communal ou intercommunal, d'une ou plusieurs sections cadastrales** : informations sur les projets de vente transmises par les notaires à la Safer (Déclaration d'Intention d'Aliéner = DIA), sur les rétrocessions opérées par la Safer, sur les avis de préemptions, sur les appels à candidatures publiés et informations relatives à des indicateurs clés de la dynamique des territoires (occupation et consommation des sols, marchés fonciers) à travers l'observatoire Vigifoncier.

### **3-1 Création de comptes sur le site Internet Vigifoncier Occitanie :**

La Safer procède dès l'entrée en vigueur de la présente convention à l'activation d'un compte sur le site Internet cartographique « *Vigifoncier Occitanie* » permettant à la Collectivité d'accéder aux différentes informations sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2.

L'accès à ce site Internet est sécurisé par un identifiant et un mot de passe personnalisés qui ne doivent en aucun cas être diffusés à des tiers sauf autorisation expresse de la Safer.

À l'intérieur du périmètre d'intervention tel que défini à l'article 2, au fur et à mesure de la réception des notifications de vente qui lui sont adressées par les notaires, la Safer fera parvenir les DIA aux Collectivités dans un délai de cinq jours ouvrés, suivant la réception.

Cette transmission sera effectuée par **courrier électronique via Vigifoncier**, sur les postes dédiés dans la collectivité.

Les adresses électroniques transmises par la Collectivité à la Safer sont fournies ci-dessous :

maIrle.cuxac.d.aude@orange.fr

.....@.....

### **3-2 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, 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, 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.

✓ 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.

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 2019** 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 2019** 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.

### **3-3 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.

## **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 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 concerné.

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 consultation 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), 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<sup>ème</sup> 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 – MODALITES FINANCIERES

### 7-1 Coûts de la Veille Foncière et de l'Observatoire Vigifoncier :

- **Coût d'installation / formation : forfait uniquement la 1<sup>ère</sup> année**
  - Création du compte d'accès et fourniture des modalités de connexion au site Internet (chemin d'accès, identifiant, mot de passe), transmission d'un tutoriel
  - Mise en place d'une formation par visio-conférence ou téléphone, avec prise de main à distance sur le poste de l'utilisateur
  - 1 commune = **250€ HT (1)**
  
- **Coût d'abonnement : lié au nombre de DIA transmises, par an**
  - Participation à la prise en charge de la saisie et codification des DIA
  - Service rendu par la transmission de l'information
  - Accès à l'export Excel des informations des DIA transmises (sur une année glissante, c'est-à-dire une année de date à date).
  - **Coût : 20€ HT/ DIA**

À titre d'exemple, simulation tenant compte des notifications transmises pour les trois dernières années (2019-2020-2021) : **47 notifications en moyenne par an x 20 € l'unité = 940 €HT (2)** (montant réajustable au regard du nombre effectif de notifications transmises dans la limite du plafond).

- **Coût d'hébergement et de maintenance de l'outil : forfait annuel**

- Diffusion des alertes mèl aux abonnés (veille quotidienne et déclenchement des interventions si panne constatée)



- Coût d'une partie du développement de l'outil, mise à jour des bases de données littérales et cartographiques
- Suivi : « Hot line », appui téléphonique en cas de perte des codes d'accès, de changement de noms de destinataires, transmission d'un tutoriel aux éventuels nouveaux interlocuteurs,
- Accès observatoire : indicateurs usage et consommation des sols, marchés fonciers.
- 1 commune : **50 € HT /an (3)**

**Soit un coût d'environ 1190 € HT la première année (1)+(2) et 990 € HT les années suivantes (montant réajustable au regard du nombre effectif de notifications transmises) (2)+(3).**

### **7-2 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**.

### **7-3 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 la 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 contre-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**.

En cas d'exercice du droit de préemption avec contre-offre d'achat, à la demande de la Collectivité, cette dernière prendra l'engagement formel, dans sa promesse d'achat, d'acquiescer au prix fixé par le Juge, en cas de contentieux en contestation du prix proposé, et à prendre en charge tout ou partie des frais de contentieux.

## **ARTICLE 8 – 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 ; 1837 2500 001**.

Les factures seront adressées par messagerie électronique aux adresses suivantes :

mairie.cuxac.d.aude@orange.fr

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

21110116700016

## ARTICLE 9 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

### 9-1 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<sup>er</sup> 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.

### 9.2 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 diffuser 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 10 – 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 11 – 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.

### 11.1 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.

### 11.2 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 accusé 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, 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 accusé de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

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

À Auzeville, le .....  
La Safer Occitanie

représentée par la Directrice Territoires  
Aménagement et Environnement,

Mme Isabelle BOTREL

À Cuxac d'Aude, le .....  
La Commune de Cuxac d'Aude,

représentée par son Maire

M. Grégory DELFOUR

## Droit de préemption de la Safer

### Rappel des principes et objectifs légaux

#### ■ Principes de mise en œuvre :

En l'état des réglementations, on doit insister sur le fait que, **dans tous les cas, la Safer exerce par définition son droit de préemption sur un bien ayant conservé un usage ou une vocation agricole, sur des terrains situés dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme (art L 143-1).**

Les différents objectifs devant servir de base à une préemption de la Safer sont rappelés en page suivante.

La Safer dispose de trois possibilités pour effectuer une **préemption** conforme aux orientations de gestion territoriale d'une commune ou d'une communauté de communes :

1. La préemption se fondant sur des **objectifs "classiques" de restructuration d'exploitation agricole, d'installation d'agriculteurs**, etc., **permet d'assurer un usage agricole pérenne du foncier concerné** (bâti et non bâti) en l'attribuant à un exploitant agricole soumis à un cahier des charges sur une durée d'au-moins dix ans.

La commune peut éventuellement se voir attribuer ce bien, sous réserve qu'elle consente un bail à long terme à un exploitant choisi par les instances de la Safer.

2. La préemption motivée par "**la lutte contre la spéculation foncière**" induisant la réalisation d'une "offre d'achat", c'est-à-dire la proposition d'un prix beaucoup plus modéré par la Safer, le vendeur ayant la possibilité, en cas de désaccord, de retirer son bien de la vente (ou de faire fixer le prix par le tribunal compétent).

Cette possibilité permet une action de fond efficace dans la durée, sur des zones dont la commune souhaite préserver le caractère d'espace naturel et rural, en décourageant de fait toute tentative de recherche d'acquéreurs ayant pour projet de réorienter l'affectation du foncier (installation de cabane, de caravane ...).

3. La préemption fondée sur "**la protection de l'environnement**" pour éviter des opérations susceptibles d'affecter l'environnement **dans des secteurs délimités ayant fait l'objet d'une enquête d'utilité publique** et se traduisant par l'inscription de dispositions spécifiques de protection dans le PLU (zone N ou ND, par exemple), pour le cas de figure le plus simple.

Ces possibilités d'intervention peuvent se traduire, soit par une attribution au profit d'un exploitant agricole (soumis à un cahier des charges environnemental), soit par une attribution directe à la Collectivité.

■ **Les objectifs du droit de préemption de la Safer (article L 143-2 et suivants du CRPM) :**

Les objectifs du droit de préemption sont définis par la loi. Il s'agit de :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L 331-2 du Code rural.
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public.
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation.
5. La lutte contre la spéculation foncière.
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre de conventions préalablement passées avec l'État.
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les Collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent Code ou du Code de l'environnement.
- 9- La protection et la mise en valeur des espaces agricoles (dans les Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbain).

## Fiche contact Safer Occitanie

Service départemental de l'Aude  
ZA de Sautès Trèbes  
11 890 Carcassonne Cedex 9

Tel : 04 68 47 70 70

Mel : service-11@safer-occitanie.fr

### Vos contacts privilégiés

Conseiller Foncier de votre territoire :  
Gilles AGUILHON  
Tel : 06.33.50.40.41  
Mel : gilles.aguilhon@safer-occitanie.fr

Assistante :  
Cécile GOL  
Tel : 04.68.47.73.66  
Mel : cecile.gol@safer-occitanie.fr

Directeur Départemental :  
Roland TRAVER  
Tel : 04.68.47.73.62  
Mel : roland.traver@safer-occitanie.fr

### Contact technique Vigifoncier :

Maud CHEVIGNON  
Tel : 04.67.07.10.73  
Mel : vigifoncier@safer-occitanie.fr