

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU GARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE POUZILHAC

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délib.
15	9	8

Séance du 14 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq,  
et le quatorze du mois d'octobre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la présidence de Monsieur Thierry ASTIER.

**Etaient présents** : Thierry ASTIER, Mylène BASTERGUE, Emilie CAVAGNA, Christophe GLAIZAL, Rémy GUASCH-MARI, Christophe PAILHON.

**Absents mais ont donné procuration** : Anne BERTINO à Mylène BASTERGUE, Nathalie CAMPINS à Rémy GUASCH-MARI.

**Absent excusé** : Christelle COELHO

**OBJET : Décision modificative n°2 Budget Mairie Exercice 2025**

Monsieur Christophe PAILHON a été nommé secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2121-29 et D2342-2 relatifs aux dépenses et recettes autorisées par le budget et les décisions modificatives,

Vu l'instruction comptable et budgétaire M57,

Vu la délibération n°21-2025 adoptant le budget primitif pour l'exercice 2025.

Considérant qu'afin de pouvoir rembourser l'avance remboursable à l'entreprise GIRAUD, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'autoriser les augmentations de crédits suivantes :

Intitulé	Diminution sur crédits déjà alloués			Augmentation des crédits		
	Compte	Opé.	Montant	Compte	Opé.	Montant
Réseaux de voirie <b>041</b>				<b>2151</b>	H.O.	39 000,00
Investissement dépenses	Solde		39 000,00			39 000,00
Avances versées sur commandes d'immobilisations corporelles <b>041</b>				<b>238</b>	H.O.	39 000,00
Investissement recettes	Solde		39 000,00			39 000,00

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, décide à l'unanimité :  
- **D'ADOPTER** la décision modificative n°2 sur le budget Mairie comme présentée ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.  
Le Maire,  
Thierry ASTIER,



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU GARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE POUZILHAC

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délib.
15	9	8

Séance du 14 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq,  
et le quatorze du mois d'octobre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la présidence de Monsieur Thierry ASTIER.

**Etaient présents :** Thierry ASTIER, Mylène BASTERGUE, Emilie CAVAGNA, Christophe GLAIZAL, Rémy GUASCH-MARI, Christophe PAILHON.

**Absents mais ont donné procuration :** Anne BERTINO à Mylène BASTERGUE, Nathalie CAMPINS à Rémy GUASCH-MARI.

**Absent excusé :** Christelle COELHO

**OBJET : Décision modificative n°3 Budget Mairie Exercice 2025**

Monsieur Christophe PAILHON a été nommé secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2121-29 et D2342-2 relatifs aux dépenses et recettes autorisées par le budget et les décisions modificatives,

Vu l'instruction comptable et budgétaire M57,

Vu la délibération n°21-2025 adoptant le budget primitif pour l'exercice 2025.

Considérant qu'afin de pouvoir payer le tracteur, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'autoriser les virements de crédits suivants :

Intitulé	Diminution sur crédits déjà alloués			Augmentation des crédits		
	Compte	Opé.	Montant	Compte	Opé.	Montant
Terrains nus	<b>2111</b>	H.O.	23 000,00			
Matériel de transport				<b>2182</b>	<b>15</b>	23 000,00
Investissement dépenses	Solde		23 000,00			23 000,00

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, décide à l'unanimité :

- **D'ADOPTER** la décision modificative n°3 sur le budget Mairie comme présentée ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.

Le Maire,  
Thierry ASTIER,



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours Citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU GARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE POUZILHAC

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délib.
15	9	8

Séance du 14 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, et le quatorze du mois d'octobre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la présidence de Monsieur Thierry ASTIER.

**Etaient présents** : Thierry ASTIER, Mylène BASTERGUE, Emilie CAVAGNA, Christophe GLAIZAL, Rémy GUASCH-MARI, Christophe PAILHON.

**Absents mais ont donné procuration** : Anne BERTINO à Mylène BASTERGUE, Nathalie CAMPINS à Rémy GUASCH-MARI.

**Absent excusé** : Christelle COELHO

**OBJET : Transfert de la compétence « Eclairage public » au TE GARD - SMEG**

Monsieur Christophe PAILHON a été nommé secrétaire de séance.

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal que le TE GARD - SMEG, conformément à l'article 3.1 de ces statuts, exerce en lieu et place des membres qui en font expressément la demande, et après acceptation, la compétence optionnelle relative à l'éclairage public comprenant notamment :

- Les travaux de premier établissement, de renouvellement et d'extension des réseaux d'éclairage public,
- Les travaux de maintenance préventive et curative des installations d'éclairage public,
- La passation et l'exécution des contrats de fournitures d'énergie électrique.

Conformément à l'article L5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Conseil municipal, s'il souhaite transférer la compétence sus décrite doit en délibérer.

Le Conseil Municipal prend connaissance du règlement d'usage de la compétence Eclairage Public. Le Conseil Municipal est informé que le transfert de compétence « Eclairage Public » nécessite :

Pour la commune	Pour le TE Gard SMEG
Réalisation ou fourniture : <ul style="list-style-type: none"><li>• D'un Diagnostic Eclairage Public (DEP) incluant un Audit Sécurité Electrique actualisé.</li></ul>	Conservation de la totalité du produit de l'Accise (Anciennement Taxe Communale sur la Consommation finale d'Electricité de la commune)
Mise à disposition auprès du TE GARD - SMEG du patrimoine d'Eclairage Public (Art. L1321-1 du CGCT). Cette mise à disposition est constatée par un procès-verbal établi contradictoirement entre la commune et le TE GARD - SMEG.	
Communication au TE GARD - SMEG : <ul style="list-style-type: none"><li>• Des contrats de fournitures d'énergie,</li></ul>	

- Des immobilisations comptables,
- Le justificatif de résiliation des contrats de maintenance et ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Il est en outre précisé que le transfert de compétence prendra effet le premier jour du mois suivant la date de la délibération du Comité syndical du TE GARD SMEG approuvant la décision de transfert de la commune devenue exécutoire.

Monsieur le Maire informe également le Conseil qu'un marché de maintenance est en cours par le TE GARD – SMEG et que les travaux et la maintenance de l'éclairage public pourront être assurés dès le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la date de la délibération du Comité Syndical du TE GARD SMEG.

Il est également déclaré qu'aucun agent communal n'est affecté exclusivement au service objet de la compétence optionnelle transférée, ni qu'aucun contrat de maintenance entre la commune et un prestataire n'est en cours.

La présente délibération devra être notifiée à Monsieur Le Président du TE GARD – SMEG.

Après lecture de l'ensemble de ces éléments au Conseil Municipal, Monsieur Le Maire propose au Conseil Municipal le transfert de la compétence « ECLAIRAGE PUBLIC Travaux et Maintenance » de la commune au TERRITOIRE ENERGIE GARD – SMEG.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu les statuts du TERRITOIRE ENERGIE GARD – SMEG validés par Arrêté Préfectoral du 26 Mai 2015,

Vu les dispositions des articles L 1321-1 et L5211-17 du CGCT,

Vu le règlement d'usage de la compétence « Eclairage Public » voté par le Comité du TERRITOIRE ENERGIE GARD – SMEG.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **DECIDE** d'autoriser le transfert, au TE GARD - SMEG, la compétence optionnelle Travaux et Maintenance d'éclairage Public et la fourniture d'électricité relatives à ce transfert.
- **DECIDE** d'autoriser le TE GARD - SMEG à conserver à compter de la date du transfert, le bénéfice de la totalité de taxe communale sur la consommation finale d'électricité de la commune pour laquelle il perçoit déjà cette taxe en tant qu'autorité organisatrice de la distribution d'électricité,
- **APPROUVE** le règlement d'usage annexé à la présente délibération,
- **DECIDE** d'inscrire chaque année les dépenses correspondantes au budget communal et de donner mandat à Monsieur Le Maire pour régler les sommes dues au TE GARD - SMEG,
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer le procès-verbal de mise à disposition ainsi que tous les documents relatifs à ce transfert de compétence.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits

Le Maire,

Thierry ASTIER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours Citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## COMPETENCE « ECLAIRAGE PUBLIC »

## REGLEMENT D'USAGE

# SOMMAIRE

---

<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>Contexte .....</b>	<b>4</b>
<b>Article 1 : Objet.....</b>	<b>4</b>
<b>Article 2 : Ouvrages mis à disposition .....</b>	<b>4</b>
<b>Article 3 : Procédure de transfert de compétence .....</b>	<b>5</b>
3.1. <i>Modalités de transfert.....</i>	5
3.2. <i>Reprise des contrats.....</i>	5
3.3. <i>Reprise du personnel.....</i>	5
3.4. <i>Modalités de sortie.....</i>	5
<b>CHAPITRE 2 – Les travaux d’investissements .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 1 : Travaux et programmes de travaux d’investissement.....</b>	<b>6</b>
1.1. <i>Nature des travaux d’investissement.....</i>	6
1.2. <i>Programmes et engagement des travaux .....</i>	6
<b>Article 2 : Financement des travaux et programmes d’investissement.....</b>	<b>6</b>
<b>Article 3 : Temporalité du processus d’une opération .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 3 – La maintenance curative .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 1 : Dépannages et petites réparations .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 2 : Accès au Système de Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO) .....</b>	<b>10</b>
<b>Article 3 : Interventions de mise en sécurité .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 4 : Adaptation des heures de fonctionnement .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 5 : Cartographie et suivi du patrimoine.....</b>	<b>11</b>
<b>Article 6 : Consignation / Déconsignation.....</b>	<b>12</b>
<b>Article 7 : Test mécanique des mâts.....</b>	<b>12</b>
<b>Article 8 : Avis technique sur les projets .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 9 : Intégration d’installations réalisées par des tiers .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 10 : Connexions accessoires.....</b>	<b>12</b>
<b>Article 11 : Suivi des dommages causés aux biens.....</b>	<b>13</b>
<b>Article 12 : Fournitures d’électricité .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 4 : Prestations sur devis (optionnelle).....</b>	<b>14</b>
<b>Article 1 : Nettoyage des installations .....</b>	<b>14</b>
<b>Article 2 : Visite au sol.....</b>	<b>14</b>

<b>Article 3 : Eclairage festif.....</b>	<b>14</b>
<b>Article 4 : Etiquetage.....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 5 – Modalités de financement .....</b>	<b>16</b>
<b>Article 1 : Contribution des collectivités.....</b>	<b>16</b>
<b>Article 2 : Provisions budgétaires .....</b>	<b>17</b>
<b>Article 3 : Recouvrement des contributions .....</b>	<b>17</b>

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

### Contexte

Depuis 2015, le Territoire d'Energie réalise et finance les travaux de renouvellement, d'extension et d'enfouissement d'éclairage public pour le compte de ses adhérents ayant transféré la compétence optionnelle « Eclairage public ».

Les objectifs d'une telle démarche sont nombreux :

- Reconnaissance de la Réserve Internationale du Ciel Etoilé sur les Cévennes, volets touristique et économique pour les communes concernées,
- Lutte pour la biodiversité et contre la pollution lumineuse,
- Respect des arrêtés luttant contre la pollution lumineuse en vigueur,
- Mise aux normes d'un parc d'éclairage et des armoires associées,
- Réalisation d'importantes économies d'énergie pour les communes.

### Article 1 : Objet

Le Comité syndical, lors de sa séance du 2 février 2015, a modifié ses statuts avec notamment la possibilité d'opter sur le transfert de la compétence de ses collectivités adhérentes en matière d'éclairage public. Cette compétence est une compétence optionnelle librement choisie par les adhérents.

En référence à l'article 3.1 des statuts validés, le TE GARD SMEG exerce en lieu et place des membres qui en font expressément la demande, et après acceptation par le TE GARD SMEG, la compétence relative à l'éclairage public comprenant notamment :

- Les travaux de premier établissement, de renouvellement et d'extension des réseaux d'éclairage public,
- Les travaux de maintenance préventive et curative des installations d'éclairage public,
- La passation et l'exécution des contrats de fourniture d'énergie électrique

Le présent document a pour objet de préciser les conditions techniques, administratives et financières des travaux et de la maintenance.

Dans le corps du présent règlement, le terme « *collectivité concernée* » désigne une collectivité membre du TE GARD SMEG qui lui a transféré, ou souhaite lui transférer, sa compétence en matière d'éclairage public.

Le Territoire Energie GARD SMEG est désigné indifféremment « *TE GARD SMEG* ».

### Article 2 : Ouvrages mis à disposition

Les installations d'éclairage existantes au moment du transfert de compétence restent la propriété de la collectivité concernée, conformément à l'article 1321-2 du code général des collectivités territoriales.

Elles sont mises à disposition du TE GARD SMEG, qui assume l'ensemble des obligations du propriétaire ainsi que les attributions idoines afin de lui permettre d'exercer la compétence transférée.

Les installations créées par le TE GARD SMEG sont inscrites en actif du TE GARD SMEG durant l'exercice de cette compétence.

Ces installations comprennent l'ensemble des ouvrages et appareillages avec tous leurs accessoires et notamment :

- Les foyers lumineux : lanternes, projecteurs,
- Les sources lumineuses et l'équipement électrique des foyers lumineux,
- Le réseau d'alimentation aérien et souterrain des foyers lumineux, indépendant du réseau de distribution publique d'électricité,
- Les supports, s'il s'agit d'installations propres à l'éclairage : béton armé, bois, candélabres, consoles, croises et autres,
- Les prises de courant normalisées pour éclairage festif si elles sont alimentées en énergie par le réseau d'éclairage public,
- L'ensemble des dispositifs d'alimentation et de commande : armoires de commande, horloges astronomiques synchronisées ou non, interrupteurs horaires, relais, cellules, émetteurs, récepteurs, contacteurs, fusibles, disjoncteurs, bouton poussoir et tout autre appareillage, à l'exception, des ouvrages de raccordement au réseau de la distribution publique d'énergie électrique entretenus par le gestionnaire de ce réseau,
- Les points d'éclairage avec une alimentation électrique autonome non raccordée au réseau de distribution publique d'électricité.

L'étendue des installations est susceptible de varier en fonction de la modernisation et de l'extension des installations d'éclairage.

## **Article 3 : Procédure de transfert de compétence**

### *3.1. Modalités de transfert*

Conformément aux dispositions statutaires du TE GARD SMEG, le transfert de compétence prendra effet le premier jour du mois suivant la date de la délibération du comité syndical du TE GARD SMEG approuvant la décision de transfert de la commune devenue exécutoire,

### *3.2. Reprise des contrats*

Dans le cadre de transfert de compétence, les contrats :

- De maintenance : sont à résilier par la Collectivité avant le transfert de compétence,
- De fournitures d'électricité : sont résiliés par le TE GARD SMEG. Ces contrats seront insérés au groupement d'achat d'énergie du TE GARD SMEG.

### *3.3. Reprise du personnel*

Aucun personnel spécifiquement affecté au service transféré ne sera repris.

### *3.4. Modalités de sortie*

Dans l'hypothèse où la commune ne souhaiterait pas poursuivre le transfert de la compétence, la récupération de la compétence entraîne un remboursement des annuités restant dues liées à l'emprunt contracté par le TE GARD SMEG pour financer les projets d'investissements et de fonctionnement d'éclairage public.

## CHAPITRE 2 – Les travaux d'investissements

### Article 1 : Travaux et programmes de travaux d'investissement

#### *1.1. Nature des travaux d'investissement*

Les travaux d'investissement sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du TE GARD SMEG. Ils concernent les extensions, renouvellements, rénovations, mises en sécurité et améliorations diverses.

Parmi les travaux d'investissement, on distingue les catégories de travaux suivantes :

- Création d'un premier réseau d'éclairage sur le territoire d'une commune, travaux d'extension d'éclairage hors effacement,
- Equipements spécifiques visant aux économies d'énergie,
- Travaux de renouvellement, mise en sécurité, amélioration énergétique,
- Renouvellement des points d'éclairage avec une alimentation électrique autonome non raccordée au réseau de distribution publique d'électricité,
- Travaux de mise en valeur des sites et monuments et l'éclairage sportif **s'ils sont raccordés au réseau d'éclairage public.** (**Sont exclus** : les stades, les terrains de tennis, les autres équipements sportifs...).

#### *1.2. Programmes et engagement des travaux*

Le TE GARD SMEG, suivant délibération du Comité syndical, établit ses programmes de travaux annuels ou pluriannuels en fonction des demandes qui lui sont faites par les collectivités concernées, et dans la limite des crédits affectés, et notamment chaque année en fonction des crédits de paiement.

Toutefois, une délibération concordante de la collectivité concernée devra être votée pour permettre l'engagement des travaux, compte tenu de la contribution financière de la commune concernée.

### Article 2 : Financement des travaux et programmes d'investissement

Le TE GARD SMEG assure une part du financement des travaux d'investissement réalisés sur une collectivité concernée et mobilise en outre des subventions externes (Etat, Feder, Région, ADEME, Département, etc...), dans le respect :

- Des plafonds applicables et notamment du taux maximum d'aide publique fixé à 80 % du montant des travaux,
- D'une faculté pour le Bureau syndical d'ajuster les participations financières du TE GARD SMEG en cours d'année, en cas d'évolution technique, réglementaire ou financière,
- D'un engagement de l'opération ou du programme dans un délai de 2 ans à compter de la délibération du Bureau syndical validant l'opération ou le programme.

Pour le financement de sa part des travaux d'investissement, le TE GARD SMEG se réserve la faculté d'avoir recours à l'emprunt.

En outre, la collectivité concernée doit assurer la part restante du financement des travaux ou du programme d'investissement, tel le scénario indiqué ci-dessous.

ECLAIRAGE PUBLIC	Maîtrise d'Ouvrage TE GARD SMEG	Contribution Commune
<b>DEP/ASE</b> Diagnostic d'Eclairage Public Audit de sécurité	Le DEP doit être fait avant le transfert Taux de financement : 55 % du TTC <i>Plafond : 10 000 €</i>	45% du TTC + Hors Subvention
<b>Renouvellement</b>	Taux de financement : 70 % du HT <i>Plafond (selon le nombre de point lumineux)</i> < 90 : 30 000 € HT 91 à 189 : 50 000 € HT 190 à 259 : 70 000 € HT 260 à 379 : 100 000 € HT 380 à 499 : 140.000 € HT >= 500 : 175 000 € HT	30 % du HT + Hors Subvention
<b>Extension ou Enfouissement</b>	Taux de financement : 50 % du HT <i>Plafond : 30 000 €</i>	50% du HT + Hors Subvention

Source : Bureau syndical du TE GARD SMEG – Juin 2024

### Article 3 : Temporalité du processus d'une opération

Suite au transfert de la compétence entre la collectivité et le TE GARD SMEG, une démarche avant travaux se met en place selon les enveloppes financières disponibles comme évoqué à l'article 1.2 du présent document.

Dès lors cette étape validée, la démarche opérationnelle se lance :

DESCRIPTIONS	DELAIS DE REALISATION	INTERVENANTS CONCERNES
Etude/Diagnostic	1 mois	Par le MOE du TE GARD SMEG
Délibération communale sur l'étude/diagnostic	1 à 2 mois selon conseil municipal	Par la collectivité
Réalisation d'un Avant-Projet et dossier PRO	2 mois	Par le MOE du TE GARD SMEG
Délibération communale sur l'Avant-projet et dossier PRO	1 à 2 mois selon conseil municipal	Par la collectivité
Inscription au programme d'investissement	Sessions d'Octobre N et Février N+1	Par le TE GARD SMEG
Réalisation des bons de commandes Travaux et Ingénierie nécessaire à la réalisation du chantier	Dans la foulée des sessions précisées à la ligne du dessus.	Par le TE GARD SMEG
Travaux	6 mois	Par l'entreprise titulaire du Marché avec un suivi par le MOE/MOA.
Réception du chantier	1 mois après la fin du chantier	Commune, Entreprise travaux, MOE et par le TE GARD SMEG.

## CHAPITRE 3 – La maintenance curative

En qualité de maître d'ouvrage de l'éclairage public, le TE GARD SMEG a la charge d'organiser la gestion technique, administrative et patrimoniale des installations d'éclairage. Pour ce faire, il s'engage à réaliser les prestations correspondantes, pour une part, par ses moyens propres et pour l'autre part, par des entreprises et des prestataires spécialisés choisis par la voie de marchés publics.

En outre, le TE GARD SMEG est tenu de prendre les dispositions appropriées pour assurer la continuité et la qualité du service de l'éclairage, afin de concilier le pouvoir de police des maires, les aléas inhérents au service et la nécessité pour le TE GARD SMEG de faire face à ses obligations.

Il a toutefois la faculté d'interrompre le service pour toutes opérations d'investissement, de mise en conformité ou de maintenance du réseau, dont il est maître d'ouvrage ainsi que pour les réparations urgentes que requiert le matériel. Dans les circonstances exigeant une intervention immédiate, le TE GARD SMEG est autorisé à prendre d'urgence les mesures nécessaires. Ses représentants ou prestataires reçoivent toutes facilités de la part de la collectivité membre.

La collectivité membre s'interdit formellement toute intervention sur les installations sans l'accord préalable du TE GARD SMEG. Cette disposition concerne également la mise en place des illuminations ponctuelles et temporaires sur ou à partir des installations d'éclairage. A défaut, la responsabilité du TE GARD SMEG ne saurait être retenue si un accident ou un dysfonctionnement se produisait sur le réseau d'éclairage.

Pour satisfaire à ses obligations, le TE GARD SMEG met en œuvre les prestations suivantes.

### Article 1 : Dépannages et petites réparations

Les ouvrages d'éclairage en panne ou détériorés donnent lieu à intervention. Pour ces demandes de dépannage, les collectivités membres ont à leur disposition notamment deux moyens :

- La demande peut être saisie sur le site <https://saga-city.pro> via les codes de connexions fournis par le TE GARD SMEG ; cette procédure est recommandée puisqu'elle permet un traçage et suivi de la demande tant par la commune, le TE GARD SMEG et le prestataire en charge de la gestion maintenance,
- Une ligne téléphonique d'urgence est affectée par l'entreprise titulaire du marché exclusivement aux collectivités membres et peut être utilisée 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24.

Les opérations de dépannage incluent la recherche du ou des défauts ayant provoqué la panne et la fourniture du petit matériel. A l'occasion de ces dépannages, il est procédé à la vérification du bon état de fonctionnement des appareils et de leurs accessoires avec remplacement, s'il y a lieu des pièces défectueuses. Si le dépannage s'avère impossible, le prestataire doit obligatoirement mettre l'installation en sécurité.

Les interventions les plus courantes comprises dans le forfait de maintenance sont énumérées ci-après :

**Pour les coffrets/armoires de commande**

Définition des prestations	LED	Source à décharge
Les disjoncteurs et interrupteurs modulaires	Compris	Compris
Les coupe-circuits et sectionneurs modulaires	Compris	Compris
Les protections différentielles	Compris	Compris
Les fusibles	Compris	Compris
Les parafoudres	Compris	Compris
Les contacteurs de puissance	Compris	Compris
Les borniers de terre	Compris	Compris
Les câbles de raccordement détériorés des différents organes constitutifs de l'armoire	Compris	Compris
Serrure	Compris	Compris
Protections mécaniques des câbles (coffrets sur support ou façade)	Compris	Compris
Interrupteurs crépusculaires	Compris	Compris
Changement d'un interrupteur pour marche manuelle	Compris	Compris
Changement d'un parafoudre basse tension dans l'armoire de commande	Compris	Compris
Changement d'une horloge digitale, astronomique sous garantie	Compris	Compris
Changement d'un relai	Compris	Compris

Afin d'éviter toute dérive, la modification des horaires via les horloges astronomiques sera facturée à 100 % à la commune en lien avec le prix stipulé dans le Bordereau de Prix Unitaires (BPU) du marché passé par le TE GARD SMEG.

**Pour les luminaires**

Définition des prestations	LED	Source à décharge
Remise en état par intervention manuelle sur l'appareil défectueux	Non concerné	Compris
Changement d'une source lumineuse ou groupe de sources	Non compris	Compris
Changement d'une douille	Non concerné	Compris
Changement d'un starter	Non concerné	Compris
Changement d'une self anti-harmonique	Non concerné	Compris
Changement d'un condensateur	Non concerné	Compris
Changement des protections électriques	Compris	Compris
Changement d'un ballast ferromagnétique ou électronique	Non concerné	Compris
Changement d'un driver sous garantie	Compris	Non concerné
Changement d'un contacteur	Compris	Compris
Changement d'un parafoudre sur le réseau	Compris	Compris
Remplacement de portillon de candélabre	Compris	Compris
Remplacement de boîtier classe 2	Compris	Compris
Remplacement d'une verrine (on entend par verrine une ou plusieurs faces translucides d'une lanterne de style ancien)	Compris	Compris

## **Pour le réseau d'alimentation en aérien et souterrain :**

Suite à une dégradation ou dysfonctionnement du réseau d'alimentation, la réparation de celui-ci fera l'objet d'un devis après mise en sécurité du site.

A l'occasion de son intervention, l'entreprise retenue par le TE GARD SMEG peut être amenée à prendre la décision de déposer un appareil qualifié dangereux dans les deux situations suivantes :

- L'appareil n'est pas réparable et provoque une dégradation dans le fonctionnement des installations,
- L'appareil présente un risque pour la sécurité des personnes ou des biens.

L'appareil est déposé avec la mise en sécurité du périmètre en attendant la réalisation des travaux définitifs après accord sur devis.

L'exécution des travaux de dépannage intervient comme suit :

Caractéristique des défauts	Délais d'intervention pour une remise en service
Un (1) point isolé (en zone non dangereuse)	15 jours
Un (1) point lumineux ou plus sur une zone à sécuriser (rond-point, carrefour, sortie d'école, etc...) (Demande d'intervention faite avant 15h00)	Jour de la demande + quatre (4) jours
Demande exceptionnelle du Maire (urgence avérée) (Article 3.6 du CCTP)	4 heures
Une (1) rue en panne (Demande d'intervention faite avant 15h00)	Jour de la demande + deux (2) jours
Production du rapport d'intervention	Délai d'intervention + (5) jours
Ces délais courrent à compter de la déclaration du défaut auprès du prestataire (notifié via la GMAO) jusqu'à la date de réalisation de l'intervention (renseignée par le prestataire via la GMAO). Ces délais partent à compter de l'heure de réception de la demande jusqu'à la remise en état de marche de l'installation ou sa mise en sécurité si la situation le nécessite.	

## **Article 2 : Accès au Système de Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO)**

Il s'agit pour la collectivité membre, d'accéder par Internet, aux données alphanumériques et graphiques concernant ses installations d'éclairage. La connexion via <https://saga-city.pro/> permet notamment à la collectivité d'établir ses demandes de dépannage. La collectivité privilégiera l'utilisation du site pour effectuer ses demandes de dépannage permettant ainsi un meilleur traçage des demandes et une efficacité dans le suivi des délais de remise en service.

Après intervention, l'entreprise chargée, par le TE GARD SMEG, des travaux de maintenance informe la collectivité concernée des prestations effectuées.

Si pour des raisons tenant à la nature des travaux ou aux possibilités de mise en œuvre, ce délai devait être dépassé, le TE GARD SMEG ou son prestataire en informe immédiatement la collectivité concernée.

De même, la collectivité membre est informée des délais nécessaires pour les travaux de réparation des dommages causés aux ouvrages par les tiers ou à la suite d'incidents atmosphériques exceptionnels ou de force majeure.

En cas de panne répétitive sur un foyer ou sur une armoire nécessitant des travaux d'amélioration, le TE GARD SMEG soumettra à la collectivité membre des propositions de travaux.

## **Article 3 : Interventions de mise en sécurité**

Il s'agit d'intervention demandée par la collectivité ou un service d'intervention d'urgence (gendarmerie, police, service d'incendie et de secours, ...) dans les cas où, suite à un accident ou à un défaut, la sécurité des personnes ou des biens est mise en danger.

Au vu des informations précises reçues du demandeur, l'intervention est réalisée dans les délais les plus courts, sans dépasser 4 heures. Elle consiste à la remise en état de marche de l'installation ou sa mise en sécurité si les dommages sont plus importants. Dans ce dernier cas, la collectivité membre reçoit du TE GARD SMEG une proposition de travaux de réparation sous forme de devis, accompagnée des délais nécessaires à leur réalisation.

Les dispositifs de mise en sécurité provisoire (balisage, borne ou cône de sécurité) restent sous la surveillance de la collectivité qui, en cas de dégradation :

- Prévient l'entreprise de maintenance pour renouveler le dispositif en attendant la remise en état définitive des installations endommagées,
- Prend toutes mesures adaptées pour assurer la sécurité des lieux dans l'attente de cette intervention.

## **Article 4 : Adaptation des heures de fonctionnement**

Pour chaque installation, les horaires de fonctionnement sont fixés selon les souhaits de la collectivité membre. Dans le cadre d'une extinction, la collectivité devra prendre un arrêté d'extinction et assurer l'affichage et mesures de sécurité nécessaires. Il est rappelé que c'est de la responsabilité du Maire, via son pouvoir de Police.

Tous changements d'horaires feront l'objet d'une demande au TE GARD SMEG. Ce dernier enverra une proposition tarifaire. Le changement d'horaires sera à la charge intégrale de la commune.

## **Article 5 : Cartographie et suivi du patrimoine**

Le TE GARD SMEG élabore puis actualise, en fonction de l'évolution des installations, une cartographie numérique du réseau constituée :

- D'un plan des installations comportant les appareils numérotés, disponible à partir du site internet <https://saga-city.pro/Login>
- D'une base de données alphanumérique d'identification des éléments composant les installations (armoires de commande et luminaires reliés à l'éclairage public),
- D'un plan des réseaux aériens et souterrains.

Si la collectivité membre décide de reprendre sa compétence, le TE GARD SMEG transmettra l'état des travaux réalisés pour permettre à celle-ci de mettre à jour son inventaire.

## **Article 6 : Consignation / Déconsignation**

L'exploitant du réseau délivre les autorisations d'accès au réseau d'éclairage pour les travaux sur celui-ci.

Les travaux sur les ouvrages d'éclairage s'effectuent avec consignation de l'installation. Le titulaire du marché désigne le chargé de consignation.

Le titulaire du marché assure la coordination avec le chargé d'exploitation du réseau de distribution d'électricité.

## **Article 7 : Test mécanique des mâts**

Le TE GARD SMEG se réserve la possibilité de réaliser à sa charge une campagne volontariste de test mécanique, sur une liste d'ouvrages échantillonés par ses soins. Ces tests ont pour objet le contrôle de la stabilité et la solidité des mâts des lampadaires. Si les tests révèlent des défauts de stabilité ou de solidité et en fonction de la gravité de ces derniers, les lampadaires testés peuvent faire l'objet d'une dépose immédiate (lors du test) ou d'une proposition de travaux.

## **Article 8 : Avis technique sur les projets**

La collectivité membre s'engage à soumettre à l'avis du TE GARD SMEG, préalablement à la réalisation, tout projet d'extension ou toute modification sur les installations d'éclairage, réalisée par des tiers (entrepreneur, lotisseur, aménageur, services de l'Etat ou du Département,...).

Les préconisations techniques formulées par le TE GARD SMEG garantissent la qualité technique, réglementaire, énergétique et environnementale des installations d'éclairage réalisées par les tiers. Le respect de ces prescriptions est une condition essentielle pour l'intégration et la mise en service de toute nouvelle installation dans le patrimoine communal géré par le TE GARD SMEG.

## **Article 9 : Intégration d'installations réalisées par des tiers**

Dès l'achèvement des travaux, le TE GARD SMEG est sollicité par la collectivité membre pour l'intégration des nouveaux ouvrages d'éclairage. Au vu du rapport de vérification initiale établi par un organisme agréé, fourni au TE GARD SMEG par le tiers, et après visite de contrôle du TE GARD SMEG, les installations peuvent être intégrées sous réserve qu'il n'y ait pas d'observations formulées.

## **Article 10 : Connexions accessoires**

L'installation provisoire ou à demeure sur les ouvrages, de matériels autres qu'éclairage public (motifs festifs, panneaux de signalisation, jardinières, indicateurs de vitesse...) doit faire l'objet d'un accord préalable du TE GARD SMEG, exploitant du réseau et/ou d'une consignation et déconsignation du réseau par le TE GARD SMEG ou son mandataire.

L'installation sur les ouvrages d'éclairage de tout équipement raccordé sur le réseau d'éclairage public quel qu'il soit (répéteur, antenne, caméra de vidéoprotection...) par la collectivité, par un concessionnaire, par un fermier ou par un exploitant d'un quelconque réseau doit faire l'objet préalablement avec le TE GARD SMEG, d'une convention précisant les droits et devoir de chacune des parties.

Le gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable peut demander à la collectivité la pose de répéteurs de télérelève des comptages sur les supports d'éclairage public transféré.

Une convention tripartite entre la collectivité, le gestionnaire du réseau d'eau potable et le TE GARD SMEG organise et réglemente la pose de ces équipements.

## **Article 11 : Suivi des dommages causés aux biens**

Les dommages consécutifs à un accident, à un vol ou à un événement climatique exceptionnel sont gérés par le TE GARD SMEG selon les différents cas possibles :

- **Le tiers est identifié et se déclare :** La collectivité adhérente informe le TE GARD SMEG du dommage en lui fournissant l'identité du tiers et les coordonnées de son assureur (constat amiable d'accident). Le TE GARD SMEG traite directement le dossier. Les travaux sont alors réalisés par le TE GARD SMEG et financés par l'assureur du tiers (ou le tiers lui-même s'il en fait le choix) avec contribution de la commune si l'assurance ne couvre pas la totalité,
- **Le tiers est identifié et ne se déclare pas :** La collectivité adhérente porte plainte et déclare au TE GARD SMEG le dommage. Si le tiers est reconnu responsable du dommage, le dossier est traité de la même façon que le cas précédent. Si le tiers n'est pas reconnu responsable, les travaux sont alors réalisés et financés par le TE GARD SMEG et remboursés en intégralité par la commune.
- **Le tiers n'est pas identifié :** La collectivité adhérente porte plainte et déclare au TE GARD SMEG le dommage, les travaux sont alors réalisés et financés par le TE GARD SMEG et remboursés intégralement par la commune.

## **Article 12 : Fournitures d'électricité**

- **Prestations comprises :**
  - Bascule des contrats communaux vers le TE GARD SMEG,
  - Réception et contrôle des factures d'électricité,
  - Mandatement du fournisseur,
  - Enregistrement et analyse des éléments de facturation,
  - Etablissement des nouveaux contrats, extension par exemple,
  - Ajustement des contrats existants suite aux travaux d'économies d'énergie réalisés.
- **Prise d'effet :**
  - Dès que l'intégration de la nouvelle installation sera effective pour l'établissement de nouveaux contrats de fourniture (cas des nouvelles armoires de comptage),
  - Pour les contrats existants, le changement de titulaire du contrat sera effectif dès que le fournisseur aura fait le relevé de clôture nécessaire à l'élaboration du solde à facturer à la collectivité membre.

Les factures d'électricité seront payées par le TE GARD SMEG et remboursées à 100 % par la commune concernée.

## CHAPITRE 4 : Prestations sur devis (optionnelle)

### Article 1 : Nettoyage des installations

Pour des raisons de réalisation et de coûts impactés sur le forfait au point lumineux, le nettoyage des installations n'est pas compris dans la maintenance.

Néanmoins ce poste peut être réalisé sur devis et financé à 100 % par la commune.

### Article 2 : Visite au sol

La collectivité membre peut solliciter une ou plusieurs visites intermédiaires au sol. Effectuées en régime établi, les visites au sol permettent la vérification du bon fonctionnement de chaque foyer raccordé au réseau d'éclairage public sauf ceux dont le fonctionnement demeure occasionnel (stade, mise en valeur par la lumière). Après avoir décelé le ou les défauts éventuels ayant provoqué le mauvais fonctionnement de l'installation, il est procédé à son dépannage suivant les dispositions prévues pour un dépannage ponctuel ou devis à la charge de la commune.

Cette option porte sur l'ensemble des ouvrages de la collectivité membre et reste à 100% à la charge de la commune.

### Article 3 : Eclairage festif

Via ce volet, le TE GARD SMEG propose aux communes de commander une prestation au titulaire du marché si ce type d'éclairage est raccordé exclusivement au réseau d'éclairage public. La commune se réserve la possibilité de passer par un autre prestataire de son choix avec obligation d'informer le TE GARD SMEG qu'une entreprise tierce travaille sur le réseau Eclairage Public.

Le volet éclairage festif consiste en la pose/dépose et stockage d'équipements décoratifs lumineux (motif, fil lumière, guirlande) comprenant :

- Stockage, pose et dépose de matériels fournis par ailleurs ou matériel compris,
- L'étude et l'adaptation des protections pendant la période, du réseau d'éclairage ou d'illuminations en conformité avec les normes en vigueur (décret sur la pollution lumineuse décembre 2018), ainsi que la remise en l'état initial après celle-ci. Les installations doivent respecter la réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens et, en particulier, le Code de la Route,
- La pose éventuelle des dispositifs d'accrochage, l'accrochage et le raccordement des motifs ou guirlandes sur des installations normalisées existantes,
- Le maintien en état de bon fonctionnement des installations pendant la période et les dépannages éventuels,
- La dépose et le rapatriement des motifs sur leur lieu de stockage habituel,
- Le rajout de support provisoire et de prise d'alimentation supplémentaires.

La prestation, dans les conditions définies ci-avant prend en compte la pose et la dépose :

- De guirlande dans les arbres quelle que soit la longueur,
- De traversée de rue ou de support à support, quelles que soient la nature du support et la longueur de la portée,
- En linéaire sur façade, par tronçon de 10 ml,
- Sur mât, poteau ou façade par motif.

Dans l'hypothèse de réparations nécessaires, si l'estimation des réparations s'avère trop onéreuse, le TE GARD SMEG réalisera avec la collectivité un constat contradictoire pour décider de la suite à donner.

Financement : 100 % à la charge de la commune.

## **Article 4 : Etiquetage**

Pour faciliter le repérage, chaque appareil d'éclairage est équipé d'une plaque d'identification dont le code est repris également sur l'espace adhérent du site internet

Financement : 100 % à la charge de la commune.

## CHAPITRE 5 – Modalités de financement

### Article 1 : Contribution des collectivités

Pour rappel, les contributions sur les prestations maintenance, évoquées ci-dessous, sont fixées pour la période du 1<sup>er</sup>/07/2024 au 30/06/2028.

En contrepartie des compétences exercées par le TE GARD SMEG, celui-ci est autorisé à percevoir directement auprès des collectivités concernées les contributions fixées par le Comité syndical du TE GARD SMEG à savoir l'intégralité de l'Accise (anciennement taxe finale sur la consommation d'électricité (TCCFE)) et la contribution financière liée aux investissements.

La contribution de chaque collectivité est assise sur quatre termes principaux.

1. **Renouvellement, sécurisation et extension de l'éclairage public.** Le TE GARD SMEG finance selon la doctrine suivante :

ECLAIRAGE PUBLIC	Maîtrise d'Ouvrage TE GARD SMEG	Contribution Commune
<b>DEP/ASE</b> Diagnostic d'Eclairage Public Audit de sécurité	Le DEP doit être fait avant le transfert Taux de financement : 55 % du TTC <i>Plafond : 10 000 €</i>	45% du TTC + Hors Subvention
<b>Renouvellement</b>	Taux de financement : 70 % du HT <i>Plafond (selon le nombre de point lumineux)</i> < 90 : 30 000 € HT 91 à 189 : 50 000 € HT 190 à 259 : 70 000 € HT 260 à 379 : 100 000 € HT 380 à 499 : 140.000 € HT ≥ 500 : 175 000 € HT	30 % du HT + Hors Subvention
<b>Extension ou Enfouissement</b>	Taux de financement : 50 % du HT <i>Plafond : 30 000 €</i>	50% du HT + Hors Subvention

2. Le deuxième est lié aux **prestations de maintenance** définies aux articles 1 à 12 du présent règlement est fonction, de la date du transfert, du nombre et de la nature des foyers lumineux, en prenant en compte l'état du patrimoine au 31 décembre de l'année (N-1) pour la contribution de l'année N.

Les contributions sont précisées par délibération du Comité syndical.

<b>Groupement BOUYGUES ENERGIES &amp; SERVICES - EIFFAGE</b>		
<b>Définition des prestations</b>	<b>LED (€ HT)</b>	<b>Source à décharge (€ HT)</b>
Forfait – Maintenance curative au point lumineux	9,48 €	13,60 €
Forfait – Maintenance préventive	Sur devis 100 % commune	Sur devis 100 % commune
Frais de participation à l'assistance à maîtrise d'ouvrage • CEE, • Outil SAGA, • Gestion de la facturation des consommations électriques.	5 € Par ouvrage (Points lumineux et armoires)	5 € Par ouvrage (Points lumineux et armoires)

3. Le troisième est lié aux **consommations électriques** suivant les prestations définies à l'article 12 du présent règlement. La contribution correspond au montant des factures payées par le TE GARD SMEG.
4. Le quatrième est fondé sur les **prestations** choisies sur devis présentées au chapitre 4 du présent règlement. Les contributions sont précisées par délibération du Comité syndical.

## Article 2 : Provisions budgétaires

Chaque année, au budget, la commune doit prévoir les dépenses liées :

- Au recouvrement de la maintenance curative et des factures d'électricité,
- A l'assistance à maîtrise d'ouvrage et à la maintenance préventive (entre 20€ et 30€ par point lumineux)

## Article 3 : Recouvrement des contributions

Le TE GARD SMEG recouvrera directement auprès des collectivités membres les contributions fixées chaque année par le Comité syndical du TE GARD SMEG. La collectivité membre s'engage à créer les ressources nécessaires au paiement des sommes mises à sa charge. Le TE GARD SMEG s'engage à fournir les montants estimés des contributions de l'année N avant la fin du mois de février de l'année N.

Le paiement des contributions dues par la collectivité membre au TE GARD SMEG s'effectuera comme suit :

- Pour les travaux d'investissement dans le délai prévu par la comptabilité publique et en fonction des travaux demandés par la collectivité membre,
- Pour la contribution liée aux prestations de gestion maintenance, à laquelle s'ajoute le montant des factures d'électricité : 1 fois par semestre.

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU GARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE POUZILHAC

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délib.
15	9	8

Séance du 14 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq,  
et le quatorze du mois d'octobre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la présidence de Monsieur Thierry ASTIER.

**Etaient présents** : Thierry ASTIER, Mylène BASTERGUE, Emilie CAVAGNA, Christophe GLAIZAL, Rémy GUASCH-MARI, Christophe PAILHON.

**Absents mais ont donné procuration** : Anne BERTINO à Mylène BASTERGUE, Nathalie CAMPINS à Rémy GUASCH-MARI.

**Absent excusé** : Christelle COELHO

**OBJET : Promesse unilatérale d'achat avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) Occitanie pour les parcelles AL81 et AL82**

Monsieur Christophe PAILHON a été nommé secrétaire de séance.

Monsieur le Maire informe que par la notification n°30 25 0149 01 reçue en Mairie en date du 3 juin 2025, via l'application relative à la surveillance du marché foncier nommée « Vigifoncier », la SAFER nous informe de la vente des parcelles cadastrées AL81 d'une superficie de 93a 58ca et AL82 d'une superficie de 1ha 06a 28 ca sises lieu-dit Mouras.

La SC Mag de Panely était intéressée pour l'achat de ces deux parcelles, celles-ci sont situées dans le périmètre de protection rapproché de notre captage ce qui offre à la commune le droit de prééempter ces parcelles. La Commune n'ayant pas vocation à exploiter un foncier agricole, souhaite les proposer à la SC Mag de Panely qui devra accepter le cahier des charges à clauses environnementales (joint à la promesse unilatérale d'achat) ainsi que le bail rural environnemental. La Commune a fait acte de candidature auprès de la SAFER par mail en date du 20 juin 2025.

Le prix d'achat de ces parcelles est de 21 600,00 € HT, soit un montant total estimé à 21 920,00 € TTC, hors frais de notaire.

Le prix d'achat se décompose de la manière suivante :

- Prix d'acquisition : 20 000,00€
- Frais prestations de service de la SAFER HT : 1 600,00 €
- TVA Sur la prestation SAFER : 320,00€

Soit un prix d'achat de 21 920,00 € TTC hors frais de notaire.

Suite à la candidature de la Commune, il est maintenant nécessaire de signer une promesse unilatérale d'achat avec la SAFER pour l'acquisition des parcelles cadastrées AL81 et AL82 afin de formaliser l'engagement de la commune.

Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu la notification SAFER n°30 25 0149 01 via « Vigifoncier » reçue en date du 3 juin 2025,  
Vu la candidature adressée par la Commune à la SAFER en date du 20 juin 2025,  
Vu la promesse unilatérale d'achat,  
Vu le cahier des charges à clauses environnementales.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, à l'unanimité :  
- **APPROUVE** l'acquisition des parcelles précitées, pour un montant total évalué à 21 920,00€ TTC, hors frais de notaire.  
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces se rapportant à cette opération.  
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique emportant le transfert de propriété.  
- **DIT** que les frais de notaire seront à la charge de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.

Le Maire,  
Thierry ASTIER,



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours Citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*



## PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT CONDITIONS PARTICULIÈRES

Référence du dossier : N° CA 30 25 0301 01 - MAIRIE DE POUZILHAC représentée par Monsieur le Maire Thierry ASTIER

### LE PROMETTANT

#### **MAIRIE DE POUZILHAC représentée par Monsieur le Maire Thierry ASTIER**

Demeurant : 6 rue de l'Hôtel-de-Ville 30210 POUZILHAC

Profession :

Téléphone : 04 66 37 45 26

E-mail : commune.pouzilhac@wanadoo.fr

### LA BÉNÉFICIAIRE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Safer Occitanie, désignée sous le vocable « la BÉNÉFICIAIRE » ou « la Safer Occitanie », Société Anonyme au capital de 6 982 624,00 €, dont le siège est à AUZEVILLE (31) - 10, chemin de la Lacade Auzeville-Tolosane 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 son Directeur Général, M. Frédéric ANDRÉ désigné par le Conseil d'Administration de ladite Société du 27/05/2025 à Perpignan (66).

Ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait dans les conditions prévues aux présentes.

### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en l'étude de **Maître Marie-Hélène LAURENS-LAMBOLEY REMOULINS, 1 Pl. de la Gare, 30210 Remoulins, 0466371547**  
scplaurens-lamboleyethuguet@notaires.fr.

### BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE

#### Désignation des parcelles

Bien situé dans le département de GARD, sur la commune de **POUZILHAC**

Surface totale de **1 ha 99 a 86 ca**

**Commune de POUZILHAC** - Surface sur la commune : 1 ha 99 a 86 ca

Lieu-dit	Section	N°	Div.	Subdiv.	Surface	NC	NR	Zonage
MOURRAS	AL	0081			93 a 58 ca	T	T	RNU
MOURRAS	AL	0082			1 ha 06 a 28 ca	T	T	RNU

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

## PRIX

---

Composition du prix	Rétrocession
Biens et droits immobiliers et mobilier	20 000,00 €
<b>Prix</b>	<b>20 000,00 €</b>

**Soit un prix total de VINGT MILLE EUROS.**

Valable jusqu'à la signature de l'acte.

Non compris les frais et honoraires de notaire, de géomètre, les indemnités diverses, ni les TVA éventuelles (matériel...), ni la répercussion des éventuels frais de stockage, soit 0.25% par mois, en cas d'achat préalable des immeubles par la Safer (procédure d'acquisition puis de rétrocéSSION).

Prestation de service Safer	Substitution
Prestations de service de la Safer HT*	1 600,00 €
TVA sur la prestation Safer *	320,00 €
<b>Montant total de la prestation TTC*</b>	<b>1 920,00 €</b>

**Soit une prestation de service totale de MILLE NEUF CENT VINGT EUROS.**

\*La prestation de service est due en sus du prix

## FRAIS

---

Les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique et de ses suites, seront supportés par le PROMETTANT, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de sa régularisation ainsi que les taxes relatives au cahier des charges, pacte de préférence, droit de délaissé, action résolutoire le cas échéant.

## DÉLAI DE LEVÉE D'OPTION / SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

---

Date limite de levée d'option : 30/11/2025

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 30/11/2025

Le PROMETTANT donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans la présente (Article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques).

**Adresse électronique du PROMETTANT** : commune.pouzilhac@wanadoo.fr

## FINANCEMENT

---

Le PROMETTANT déclare qu'il entend financer son acquisition au moyen :

**De ses deniers personnels à hauteur de .....€**

Si non recours à un prêt :

Le PROMETTANT déclare ne recourir à aucun emprunt pour financer cette acquisition. Je reconnais avoir été informé que si, malgré cette déclaration, j'ai recours à un ou plusieurs prêts, je ne pourrai pas me prévaloir de la protection instituée par les articles L. 312-15 à L. 312-20 du code de la consommation, prévoyant qu'en cas de financement par prêt, la vente doit être conclue sous condition suspensive de l'obtention du prêt.

Signature du promettant

précédée de la mention manuscrite

*Bon pour accord*

## ENTRÉE EN JOUSSANCE

**Entrée en jouissance à la signature de l'acte authentique** : Le promettant aura la jouissance des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique de vente, par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

## SITUATION LOCATIVE

Immeuble libre d'occupation

## IMPÔTS ET TAXES LIÉS AU FONCIER (BATI ET NON BATI)

Prise en charge des impôts :

Règlement définitif au **jour de la signature** de l'acte authentique, à compter de la date d'entrée en jouissance, et au prorata temporis, sur la base de l'impôt de l'année précédant la signature de l'acte.

## RÉSERVES ET SERVITUDES

Le propriétaire actuel a déclaré à la Safer qu'il n'a ni créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

## PROJET DE L'ACQUÉREUR

Nature de l'intervention : Consolidation d'un porteur de projet déjà implanté localement hors cas des contiguïtés<5ha

Destination du fonds : Agricole (bâti ou non bâti)

## EXPLOITANT

L'exploitant devra être agréé par le comité SAFER OCCITANIE.

## ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DE L'ACQUÉREUR

Cahier des charges Protection de l'environnement

Pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée expressément par la Safer selon les modalités fixées au paragraphe « demande de dérogation au cahier des charges », l'attributaire agréé par la Safer sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1 - Nature et destination du bien acquis

Le bien acquis, tel qu'il est constitué à la date du présent acte, ne devra pas être morcelé ou loti, sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, et conservera une destination conforme aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, à savoir notamment une destination agricole ou forestière.

## 2 - Cession possible sous réserve d'autorisation

L'acquéreur ne pourra pas aliéner à titre onéreux tout ou partie du bien acquis.

En cas d'aliénation à titre onéreux, la Safer fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

L'acquéreur ne pourra pas aliéner par donation entre vifs tout ou partie du bien acquis, à l'exception des donations faites aux descendants ou ascendants en ligne directe de l'acquéreur jusqu'au 2ème degré.

Il s'engage à ne pas louer ou échanger tout ou partie du bien acquis.

## 3 - Mise à disposition et apport à une société d'exploitation

L'exploitant, personne physique pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire l'apport à la condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la Safer et pendant toute la durée fixée au cahier des charges à justifier son statut.

**Le PROMETTANT reconnaît avoir déjà informé la Safer que le bien sera mis en location à un exploitant agréé par la SAFER.**

## 4 - Exploitant personne morale : Possibilité de cession de parts sociales sous réserve de l'autorisation de la Safer

L'exploitant, personne morale, s'interdit toute cession de parts sociales partielle ou totale à un non associé sans autorisation expresse de la Safer.

## 5 - Personne morale constituée avant acquisition du bien : interdiction de cession intégrale des parts sociales à une tierce personne sans autorisation de la SAFER

Si l'acquéreur est une personne morale déjà exploitante avant l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder l'intégralité de leurs parts sociales à des tiers sans l'autorisation de la SAFER.

## 6 - Il est précisé que le bien vendu se trouve dans diverses zones de protection des captages publics des sources de POUZILHAC :

- Le Périmètre de Protection Rapprochée défini par arrêté préfectoral de 2015 (arrêté joint)
- L'Aire d'Alimentation des captages publics de la commune de POUZILHAC (carte délimitation joint).

L'exploitant de la SAFER devra respecter le cahier des charges à clauses environnementales pour l'acquisition et la mise à disposition de ces parcelles agricoles (cf. annexe).

Le bien est située dans l'Aire d'Alimentation des captages d'eau potable dit « Les Herps » et « Forage combien » situés sur la Commune de POUZILHAC, gérés par la commune. Ces captages ont été classés prioritaires dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée en raison de la présence de nitrates et de pesticides. La Collectivité souhaite que l'ACQUEREUR s'engage à respecter la réglementation en cours notamment la directive nitrate et mette en place des pratiques respectueuses de l'environnement et soucieuses d'un développement durable afin de contribuer au respect de l'équilibre écologique et à la sauvegarde de la ressource en eau potable de ce captage.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

BASOL / BASIAS

ETAT des RISQUES et POLLUTIONS

- AMIANTE
- RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (SATURNISME)
- ÉTAT PARASITAIRE (termite)
- INSTALLATION GAZ
- INSTALLATION ÉLECTRIQUE
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

- ASSAINISSEMENT
  - Assainissement collectif
  - Assainissement individuel
- SÉCURITÉ PISCINE
- QUESTIONNAIRE CÉDANT – VICE CACHE
- AUTRES : .....

Si, suite au diagnostic assainissement, il apparait que le système n'est pas conforme, le promettant déclare avoir été informé qu'il devra se mettre en conformité dans le délai d'un an.

### **CESSION DES DROITS À PAIEMENT DE BASE (DPB)**

- La vente des biens **n'est pas accompagnée** de transfert de DPB.

### **MAINTIEN EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE**

**OUI**

**NON**

Si la promesse d'achat porte sur des parcelles sur lesquelles sont pratiquées des cultures certifiées « agriculture biologique », le PROMETTANT s'engage à maintenir ce mode de production pendant au moins 6 ans (art. L142-5-1 du CRPM).

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être demandée y compris après la levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE ou après la mise en œuvre par la BÉNÉFICIAIRE de la faculté de substituer le PROMETTANT dans le bénéfice de la promesse de vente qu'elle détient :

- 1) si la BÉNÉFICIAIRE ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble aux présentes et faire publier son titre au service de la publicité foncière,
- 2) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Instances de la Safer,
- 3) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la Safer,
- 4) si l'autorisation de démembrer la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,
- 5) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption ou d'un pacte de préférence prioritaire décidaient d'exercer ce droit,
- 6) si le promettant n'obtenait pas le prêt pour le montant, dans les conditions et délais indiqués aux présentes.

### **ANNEXES**

- Plan





# PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

## CONDITIONS GÉNÉRALES

*\* sous réserve des conditions particulières*

Référence du dossier : N° CA3025030101 - MAIRIE DE POUZILHAC représentée par  
Monsieur le Maire Thierry ASTIER

### Les Soussignés

Ci-après dénommé(s) « le PROMETTANT », ou toute personne morale qu'il entendra se substituer, et dont l'identité et le domicile sont précisés aux conditions particulières des présentes, promette(nt), en s'obligeant solidairement, à acheter : à la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL (SAFER), ou à toutes personnes physiques ou morales que celle-ci déciderait seule de se substituer,

Ci-après dénommée la « BÉNÉFICIAIRE »

Un fonds immobilier dont l'origine, la situation, la superficie et la désignation cadastrale figurent aux conditions particulières et, ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autre réserve que celle indiquée en conditions particulières.

La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens immeubles et meubles décrits aux conditions particulières.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection domicile en l'étude du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, désigné aux conditions particulières.

### A. DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT

#### A1. LEVÉE D'OPTION

Le PROMETTANT s'engage à acheter le(s) bien(s) objet des présentes à la BÉNÉFICIAIRE si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice faisant foi) adressée au PROMETTANT, au domicile élu désigné aux conditions particulières, ou par réitération le jour de l'acte authentique, au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée aux conditions particulières.

Le promettant accepte d'ores et déjà que, passé le délai de la levée d'option, la présente promesse, soit prorogée de plein droit pour une période de 3 mois éventuellement renouvelable.

#### A2. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

A l'intérieur de ce délai, la BÉNÉFICIAIRE pourra - de sa seule initiative - proposer au PROMETTANT de procéder à l'acquisition des biens désignés dans la présente promesse, sous condition suspensive qu'elle puisse elle-même s'en rendre propriétaire soit directement soit au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter d'être substitué à la BÉNÉFICIAIRE dans l'acquisition des biens désignés aux présentes aux conditions contenues dans la promesse de vente et dont les engagements sont repris dans la présente promesse d'achat.

Dans le cadre de la substitution, le PROMETTANT donne mandat à la BÉNÉFICIAIRE de réaliser en son nom, les formalités de substitution et de levée d'option auprès du vendeur.

#### **B. RUPTURE DES ENGAGEMENTS**

Au cas où, après levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT, pour quelque motif que ce soit, ne respectait pas les engagements décrits dans la présente, et si la BÉNÉFICIAIRE renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la BÉNÉFICIAIRE.

La BÉNÉFICIAIRE conservera sur les éventuelles sommes déjà versées le montant équivalent à ses frais d'intervention s'élevant au maximum à 20% du prix d'achat.

#### **C. CONDITION SUSPENSIVE**

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation de pourra être exigée par le PROMETTANT 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 du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement.

#### **D. PRIX D'ACHAT**

Si la réalisation de l'achat est demandée par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT paiera le prix fixé aux conditions particulières, prix qui devra être versé comptant à la BÉNÉFICIAIRE à la date d'exigibilité du prix indiqué aux conditions particulières, et 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 aux conditions particulières sur la partie du prix qui restera due.

La majoration de prix ainsi calculée sera majorée de la TVA au taux en vigueur si la rétrocession est elle-même assujettie à la TVA.

#### **E. TVA**

En cas de soumission du présent acte au régime de la TVA, le PROMETTANT s'engage à acquitter le montant de la TVA applicable selon la réglementation en vigueur, inclus dans le prix.

#### **F. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE EN JOUSSANCE**

D'un commun accord entre les parties, sauf conditions particulières, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sans rétroactivité, quand bien même l'échange des consentements serait antérieur.

#### **G. CONDITIONS D'ACHAT**

##### **G1. CONDITIONS GÉNÉRALES**

Au cas où, à la demande de la BÉNÉFICIAIRE, la présente promesse se réalisera, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, le PROMETTANT déclare parfaitement connaître les biens objet des présentes qu'il promet d'acquérir pour en avoir vérifié la désignation, la consistance, la nature ou les avoir visités, et s'engage :

- 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 différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte,
- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la BÉNÉFICIAIRE, 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 aux conditions particulières,
- à payer à compter de la date fixée dans les conditions particulières ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau, etc., relatifs aux immeubles. Si la BÉNÉFICIAIRE a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par le PROMETTANT 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 BÉNÉFICIAIRE 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 assurer également l'ensemble du cheptel vif et mort et des récoltes qui pourraient se trouver sur la propriété attribuée ou qu'ils auraient pu y amener de telle sorte que la BÉNÉFICIAIRE ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet,

- à supporter tous 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, frais de géomètres, etc...

## G2. CONDITIONS SPÉCIALES

### Contrôle des structures

L'article L. 331-2, III du CRPM prévoit que lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la BÉNÉFICIAIRE entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter, l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation.

### Droits à paiement de base (DPB)

Le PROMETTANT déclare être informé des conditions réglementaires, communautaires, nationales et locales relatives au transfert et à la jouissance des droits à paiement de base (DPB).

### Reprise des contrats

Le PROMETTANT s'engage à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des contrats dont la reprise est obligatoire, tels qu'ils sont mentionnés aux conditions particulières.

### Conformité des bâtiments

Le PROMETTANT déclare être parfaitement informé de la situation des bâtiments vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Il s'engage à

accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à ses frais.

### Conformité du matériel

Le propriétaire vendeur a déclaré à la BÉNÉFICIAIRE que le matériel n'a subi aucune modification.

S'agissant des biens transmis par une SAFER, l'acte qui constatera la cession, comportera des engagements auxquels le PROMETTANT souscrit d'ores et déjà et qui sont rappelés ci-après :

### H. ENGAGEMENT GENERAL

Pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte, le PROMETTANT agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1) « Le bien acquis » conservera une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2) « Le bien acquis » ne pourra être morcelé, loti, aliéné – à titre onéreux ou par donation entre vifs- ou être apporté en société ou échangé sans agrément préalable de la Safer.

En cas d'aliénation à titre onéreux – sous forme mobilière ou immobilière, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

3) Si le PROMETTANT est différent de l'exploitant agréé par la SAFER, l'ensemble du « bien acquis » sera mis à disposition de l'exploitant agréé par la SAFER en vertu d'un contrat conforme à la législation en vigueur. Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, cette mise à disposition viendrait à cesser, toute utilisation ou mise à disposition du bien acquis à un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la SAFER. L'attention du PROMETTANT est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées à lui-même ou à ses ayants-cause s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir :

- Acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont l'acte d'acquisition est exonéré,
- Acquittement d'intérêts fiscaux de retard au taux de 0.20% par mois

### I. CAHIER DES CHARGES (NON EXHAUSTIF)

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements cités dans

les conditions générales et particulières pendant une période minimale de 10 ans.

#### **11. AGRÉMENT DU PROJET PAR LA SAFER**

La SAFER a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcellaires. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La SAFER déclare, au vu du projet présenté par le PROMETTANT, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM.

Le PROMETTANT, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés.

#### **11. SUIVI DU PROJET DE L'ACQUÉREUR**

Toute évolution du projet du PROMETTANT pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition. Le PROMETTANT s'engage donc à informer la SAFER de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la SAFER permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du CRPM et de maintenir le bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la SAFER, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers, ...). Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

#### **12. PACTE DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION A TITRE ONÉREUX**

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet de l'acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de l'acte, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation.

Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

#### **13. DEMANDE DE DÉROGATION AU CAHIER DES CHARGES**

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, le PROMETTANT (ou simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER tout projet de :

- changement d'exploitant,
- mise en location,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- apport en société ou de mise à disposition,
- échange,
- changement de destination des biens.

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, devra faire connaître à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété, soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au PROMETTANT par les présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par l'acte authentique de l'achat initial.

## **11. RUPTURE DES ENGAGEMENTS**

La rupture des engagements souscrits par le PROMETTANT est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où le PROMETTANT rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, le PROMETTANT s'engage d'ores et déjà à en informer la SAFER et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du CRPM et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.

En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissé en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) ont pour objet de permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges en contraignant le PROMETTANT à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels le PROMETTANT a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la SAFER sera tenue de suivre :

## **Constat de manquement, mise en demeure**

La SAFER devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au PROMETTANT défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

## **12. INDEMNITÉ A TITRE DE CLAUSE PÉNALE**

À défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, le PROMETTANT, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 20% du prix en raison du préjudice subi pour cause de non-respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

## **13. ACTION EN RÉSOLUTION DE LA VENTE (EN CAS DE RETROCESSION)**

La SAFER fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par l'article 1225 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux mois impartis, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que la SAFER aura fait connaître au promettant sa volonté d'user de la présente clause.

### **Remboursement du prix**

Lorsque la résolution sera acquise, la SAFER remboursera au promettant ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par le promettant.

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de la SAFER,
  - la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, le PROMETTANT dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
  - éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non-exécution du présent contrat, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
  - les sommes éventuellement versées par la SAFER à la place du promettant ou de ses ayants droit,
- Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire. Les frais d'instance seront à charge du promettant.

#### Cas d'inopposabilité :

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels la SAFER sera spécialement intervenue pour y renoncer.

#### Remboursement des prêts

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du bien vendu et intervenus dans les conditions mentionnées dans le paragraphe précédent, la SAFER versera en priorité directement à l'organisme prêteur, les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incomptant à la SAFER.

#### Sur la limitation du droit de disposer

L'attention du PROMETTANT est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée au profit de la SAFER et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER.

## 14. PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT (EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION)

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux mois impartis, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissémen instaurée par l'article L 141-1 III du CRPM.

#### Détermination de l'indemnité

La mise en œuvre de la procédure de délaissémen notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par SAFER au PROMETTANT comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- Prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- Augmenté des impenses utiles faites par le PROMETTANT à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- Et diminué :
  - De la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, le PROMETTANT ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
  - De tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
  - Des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place du PROMETTANT ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la SAFER au PROMETTANT ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du CRPM, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

#### **J. POUVOIRS**

Le PROMETTANT et la BÉNÉFICIAIRE donnent tous pouvoirs nécessaires au notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente pour effectuer toutes formalités préalables au contrat authentique de vente telles que demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, etc., et toutes notifications exigées par la loi.

#### **K. DROITS D'ENREGISTREMENT**

Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par le PROMETTANT d'un cahier des charges pendant 10 ans au minimum, sous peine des

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de la promesse unilatérale d'achat, 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.

..... Mots rayés et annulés.

Fait en 3 exemplaires

A ..... Le .....

Signature du promettant, précédée de la mention manuscrite Bon pour promesse d'achat

#### **Promettant**

Signature du promettant

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.

#### **L. REGISTRE PARCELLAIRE PAC**

Le PROMETTANT autorise expressément la SAFER, dans le cadre de l'instruction de sa candidature, à relier les informations collectées au travers de son dossier de candidature et les documents qui y sont associés au registre parcellaire de son exploitation agricole afin d'en permettre la visualisation sur le système informatique de la BÉNÉFICIAIRE.

#### **M. ACCÈS AUX FICHIERS INFORMATIQUES**

Des informations relatives à ce projet d'achat font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le PROMETTANT dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

**Cahier des charges à clauses environnementales**

**Acquisition et mise à disposition d'une parcelle agricole**

**Commune de Pouzilhac**

## **1. Contexte et objectifs**

Dans le cadre de sa politique de préservation de la ressource en eau, la commune de Pouzilhac souhaite acquérir des parcelles agricoles situées sur une **aire d'alimentation de captage (AAC) classée prioritaire**. L'objectif est de mettre ces terres à disposition d'un agriculteur pour une activité compatible avec la **protection de la qualité de l'eau**, conformément aux prescriptions définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

---

## **2. Désignation des biens**

- **Nature des biens** : Terres agricoles
  - **Localisation** : MOURRAS
  - **Références cadastrales** : AL 0081 et AL 0082
  - **Superficie** : 1 ha 99 a 86 ca
  - **Classement de la zone** : Aire d'Alimentation de captage prioritaire
- 

## **3. Objectifs environnementaux**

La parcelle se situe dans une zone à enjeu environnemental fort, et à ce titre, l'usage qui en sera fait devra contribuer à :

- **Reconquérir et pérenniser** la qualité de l'eau (nitrates, pesticides)
  - La mise en place **de pratiques agricoles durables**
  - Le maintien d'une **agriculture respectueuse de l'environnement**
- 

## **4. Conditions d'usage de la parcelle**

L'agriculteur bénéficiaire de la mise à disposition devra respecter les conditions suivantes :

### **4.1 Obligations concernant les pratiques culturales :**

- **L'enherbement sur l'inter-rang**
- **Désherbage en plein interdit**
- Les apports d'azote minéral **devront être fractionnés sur l'année** avec minimum de trois apports
- Privilégier les pratiques culturales à **faible impact environnemental** voire **l'agriculture biologique**
- L'utilisation de produits phytosanitaires fera l'objet d'un enregistrement précis et à jour sur **un cahier d'enregistrement** (produit utilisé, dose, date, parcelle) et devra être transmis à l'animateur des captages prioritaires ou à la mairie en cas de demande
- **Entretien des terres** dans un bon état agronomique, écologique et paysager, et respect des bandes enherbées, haies, fossés, zones humides et tout autre élément favorable à la biodiversité
- Mise en place de **pratiques agroécologiques** (rotation, couverts végétaux, non-labour, etc.),

#### **4.2 Engagements dans la démarche de protection de la ressource :**

- Participer à la démarche « captage prioritaire » mise en place sur l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC)
- Participer aux démarches volontaires pour des **engagements environnementaux** (type MAEC, contrat avec Agence de l'Eau, PSE, etc.) proposées sur le territoire
- **Respecter les bonnes pratiques agricoles** participant à la protection de la ressource en eau

L'acquéreur (la commune) s'engage à imposer à tout exploitant sur ces parcelles, **de maintenir un usage agricole compatible avec les objectifs de protection et de pérennisation de la qualité de la ressource en eau.**

Toute activité allant à l'encontre des objectifs du Plan d' Action Territorial (PAT) pourra entraîner la **résiliation du contrat de mise à disposition**, après mise en demeure restée sans effet.

---

#### **6. Modalités de mise à disposition**

- **Type de mise à disposition** : Bail rural environnemental
- **Durée** : 35 années renouvelables,
- **Conditions financières** : selon les pratiques locales,
- Priorité donnée à un **jeune agriculteur, conversion bio**, ou porteur de projet cohérent avec les objectifs environnementaux.
- **Spécificité** : Respect de la clause environnementale

## **7. Suivi et évaluation**

Le suivi et l'évaluation des usages de ces parcelles seront examinés au cours des Comités de Pilotage annuels de la mission de reconquête et de pérennisation de la qualité de l'eau, composé des représentants :

- de la Commune,
  - de l'Agence de l'Eau, ARS, DDTM, SAFER, DREAL
  - de l'animatrice de l'AAC
  - de la Chambre d'Agriculture,
  - du Conseil Départemental
  - des EPTB concernés
- 

## **8. Réversibilité**

La commune se réserve le droit de modifier ou de mettre fin à la mise à disposition :

- en cas de non-respect des engagements environnementaux ou de la clause environnementale,
- en cas de changement de stratégie de préservation de la ressource en eau,
- ou sur recommandations des autorités compétentes en matière de qualité de l'eau.

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU GARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE POUZILHAC

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délib.
15	9	8

Séance du 14 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, et le quatorze du mois d'octobre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la présidence de Monsieur Thierry ASTIER.

**Etaient présents** : Thierry ASTIER, Mylène BASTERGUE, Emilie CAVAGNA, Christophe GLAIZAL, Rémy GUASCH-MARI, Christophe PAILHON.

**Absents mais ont donné procuration** : Anne BERTINO à Mylène BASTERGUE, Nathalie CAMPINS à Rémy GUASCH-MARI.

**Absent excusé** : Christelle COELHO

**OBJET : Promesse unilatérale d'achat avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) Occitanie pour la parcelle AL38**

Monsieur Christophe PAILHON a été nommé secrétaire de séance.

Monsieur le Maire informe que par la notification n°30 25 2890 01 reçue en Mairie en date du 5 septembre 2025, via l'application relative à la surveillance du marché foncier nommée « Vigifoncier », la SAFER nous informe de la vente de la parcelle cadastrée AL38 d'une superficie de 26a 29ca sises lieu-dit les Baralinques.

La parcelle est située dans le périmètre de protection de notre captage ce qui offre à la commune le droit de préempter cette parcelle.

La demande de préemption a été envoyée à la SAFER par mail en date du 9 septembre 2025.

Le prix d'achat de cette parcelle est de 3 872,50 € HT, soit un montant total estimé à 4 647,00 € TTC, hors frais de notaire.

Le prix d'achat se décompose de la manière suivante :

- Prix d'acquisition révisé : 2 629,00€ soit 10 000€/ha
- Frais d'achat répercutés : 565,48 €
- Rémunération SAFER (12% du prix principal) : 315,36 €
- Frais de dossier : 300,00 €
- Frais de portage par la SAFER : 62,58 €

Total prix de rétrocession HT : 3 872,50 €

TVA : 774,50 €

Soit un prix d'achat de 4 647,00 € TTC hors frais de notaire.

A cela s'ajoute des frais de notaire réduit d'environ 850,00€.

Il est maintenant nécessaire de signer une promesse unilatérale d'achat avec la SAFER pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AL38 afin de formaliser l'engagement de la commune.

Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu la notification SAFER n°30 25 2890 01 via « Vigifoncier » reçue en date du 5 septembre 2025,  
Vu la demande de préemption adressée par la Commune à la SAFER en date du 9 septembre 2025,  
Vu la promesse unilatérale d'achat.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'acquisition de la parcelle précitée, pour un montant total évalué à 4 647,00€ TTC, hors frais de notaire.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces se rapportant à cette opération.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique emportant le transfert de propriété.
- **DIT** que les frais de notaire seront à la charge de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.

Le Maire,  
Thierry ASTIER,



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours Citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*



## PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT CONDITIONS PARTICULIÈRES

Référence du dossier : N° CP 30 25 0422 01 - COMMUNE DE POUZILHAC

### LE PROMETTANT

**COMMUNE DE POUZILHAC** représentée par **Monsieur le Maire, Thierry ASTIER**

Demeurant : 6 Rue de l'hôtel de ville 30210 POUZILHAC

Téléphone : 04 66 37 17 77

E-mail : [mairie@pouzilhac.fr](mailto:mairie@pouzilhac.fr)

### LA BÉNÉFICIAIRE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Safer Occitanie, désignée sous le vocable « la BÉNÉFICIAIRE » ou « la Safer Occitanie », Société Anonyme au capital de 6 982 624,00 €, dont le siège est à AUZEVILLE (31) - 10, chemin de la Lacade Auzeville-Tolosane 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 son Directeur Général, M. Frédéric ANDRÉ désigné par le Conseil d'Administration de ladite Société du 27/05/2025 à Perpignan (66).

Ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait dans les conditions prévues aux présentes.

### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en l'étude de **Maître Joseph PUEL**, notaire à l'Office notarial, 20 avenue du Général de Gaulle - 30330 Connaux

Tél : 04 66 82 00 07

[office.connaux.30052@notaires.fr](mailto:office.connaux.30052@notaires.fr)

### BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE

#### Désignation des parcelles

Bien situé dans le département de GARD, sur la commune de **POUZILHAC**

Surface totale de **26 a 29 ca**

**Commune de POUZILHAC** - Surface sur la commune : 26 a 29 ca

Lieu-dit	Section	N°	Div.	Subdiv.	Surface	NC	NR	Zonage
LES BARALINQUES	AL	0038			26 a 29 ca	T	T	A

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

## PRIX

---

Composition du prix	Rétrocession
Foncier non bâti HT	3 872,50 €
TVA	774,50 €
<b>Prix TTC</b>	<b>4 647,00 €</b>

**Soit un prix total de QUATRE MILLE SIX CENT QUARANTE-SEPT EUROS.**

Valable jusqu'à la signature de l'acte.

Non compris les frais et honoraires de notaire, de géomètre, les indemnités diverses, ni les TVA éventuelles (matériel...), ni la répercussion des éventuels frais de stockage, soit 0.25% par mois, en cas d'achat préalable des immeubles par la Safer (procédure d'acquisition puis de rétrocession).

## FRAIS

---

Les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique et de ses suites, seront supportés par le PROMETTANT, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de sa régularisation ainsi que les taxes relatives au cahier des charges, pacte de préférence, droit de délaissement, action résolutoire le cas échéant.

Frais de notaires estimés à pour un montant à parfaire ou diminuer de : 800 €

## DÉLAI DE LEVÉE D'OPTION / SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

---

Date limite de levée d'option : 30/06/2026

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 30/06/2026

Le PROMETTANT donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans la présente (Article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques).

Adresse électronique du PROMETTANT : [mairie@pouzilhac.fr](mailto:mairie@pouzilhac.fr)

## FINANCEMENT

---

Le PROMETTANT déclare qu'il entend financer son acquisition au moyen :

**De ses deniers personnels à hauteur de .....€**

Si non recours à un prêt :

Le PROMETTANT déclare ne recourir à aucun emprunt pour financer cette acquisition. Je reconnais avoir été informé que si, malgré cette déclaration, j'ai recours à un ou plusieurs prêts, je ne pourrai pas me prévaloir de la protection instituée par les articles L. 312-15 à L. 312-20 du code de la consommation, prévoyant qu'en cas de financement par prêt, la vente doit être conclue sous condition suspensive de l'obtention du prêt.

Signature du promettant

précédée de la mention manuscrite

*Bon pour accord*

**D'un emprunt à hauteur de .....** à un taux maximal de ..... sur une durée maximale de .....

Le PROMETTANT s'engage à fournir à la BÉNÉFICIAIRE une réponse de son organisme bancaire dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

## **ENTRÉE EN JOUSSANCE**

**Entrée en jouissance à la signature de l'acte authentique** : Le promettant aura la jouissance des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique de vente, par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

## **SITUATION LOCATIVE**

Immeuble libre d'occupation

## **IMPÔTS ET TAXES LIÉS AU FONCIER (BÂTI ET NON BÂTI)**

**Prise en charge des impôts :**

Règlement définitif au **jour de la signature** de l'acte authentique, à compter de la date d'entrée en jouissance, et au prorata temporis, sur la base de l'impôt de l'année précédant la signature de l'acte.

## **RÉSERVES ET SERVITUDES**

Le propriétaire actuel a déclaré à la Safer qu'il n'a ni créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

## **PROJET DE L'ACQUÉREUR**

Nature de l'intervention : Intérêt général agricole

Destination du fonds : Agricole (bâti ou non bâti)

## **ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DE L'ACQUÉREUR**

### **Cahier des charges Rétrocession à bailleur**

Pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée expressément par la SAFER selon les modalités fixées au paragraphe « demande de dérogation au cahier des charges », l'attributaire agréé par la Safer sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1- Nature et destination du bien acquis

Le bien acquis, tel qu'il est constitué à la date du présent acte, ne devra pas être morcelé ou loti, sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, et conservera une destination

conforme aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, à savoir notamment une destination agricole ou forestière.

## 2 - Cession possible sous réserve d'autorisation

L'acquéreur ne pourra pas aliéner à titre onéreux tout ou partie du bien acquis.

En cas d'aliénation à titre onéreux, la Safer fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

L'acquéreur ne pourra pas aliéner par donation entre vifs tout ou partie du bien acquis, à l'exception des donations faites aux descendants ou ascendants en ligne directe de l'acquéreur jusqu'au 2ème degré.

Il s'engage à ne pas louer ou échanger tout ou partie du bien acquis.

## 3 - Clauses applicables à l'attributaire en sa qualité de nouveau propriétaire

### 3.1 - Choix de l'exploitant

L'ensemble du bien vendu sera loué ou mis à disposition d'un exploitant agréé par la SAFER et les Commissaires du Gouvernement. Au cas où, à l'expiration du délai prévu, la location viendrait à cesser, toute prise en location du bien vendu par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants ou ascendants du preneur, devra être soumise à l'agrément de la Safer dans les conditions prévues au paragraphe « demande de dérogation au cahier des charges ». La collectivité pourra missionnée la Safer pour la recherche de cet exploitant.

-Le PROMETTANT s'engage à louer le bien dont il s'agit à un agriculteur pendant une durée de 10 ans à travers une convention de mise à disposition consentie par la SAFER.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMÉUBLE

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> BASOL / BASIAS                            | <input type="checkbox"/> DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) |
| <input type="checkbox"/> ETAT des RISQUES et POLLUTIONS            | <input type="checkbox"/> ASSAINISSEMENT                              |
| <input type="checkbox"/> AMIANTE                                   | <input type="checkbox"/> Assainissement collectif                    |
| <input type="checkbox"/> RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (SATURNISME) | <input type="checkbox"/> Assainissement individuel                   |
| <input type="checkbox"/> ÉTAT PARASITAIRE (termite)                | <input type="checkbox"/> SÉCURITÉ PISCINE                            |
| <input type="checkbox"/> INSTALLATION GAZ                          | <input type="checkbox"/> QUESTIONNAIRE CÉDANT – VICE CACHÉ           |
| <input type="checkbox"/> INSTALLATION ÉLECTRIQUE                   | <input type="checkbox"/> AUTRES : .....                              |

Si, suite au diagnostic assainissement, il apparaît que le système n'est pas conforme, le promettant déclare avoir été informé qu'il devra se mettre en conformité dans le délai d'un an.

## CESSION DES DROITS À PAIEMENT DE BASE (DPB)

La vente des biens **n'est pas accompagnée** de transfert de DPB.

## AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

### Dispositions particulières :

Cette promesse d'achat ne sera recevable par la Safer que tout autant que :

-La Safer ait pu exercer son droit de préemption

-Le projet d'acquisition par le promettant corresponde aux motivations et aux objectifs d'acquisition par voie de préemption par la Safer.

-Sous réserve que le promettant soit retenu attributaire par les instances de la Safer à l'issue de la publicité (effectuée après exercice de la préemption par la Safer)

Si tel n'était pas le cas, la Safer se réserve le droit de ne pas donner suite à cette promesse d'achat sans que le promettant ne puisse rechercher ou inquiéter la Safer à ce sujet. La Safer s'engage à rembourser au promettant le cautionnement versé.

-L'attention du promettant est attirée sur le fait que les biens désignés par la présente font l'objet d'une offre d'achat par la SAFER.

A ce titre, il est possible qu'au terme d'une procédure pouvant aller jusqu'à 3 ans de la date de levée d'option, la SAFER fasse l'acquisition du bien à un prix fixé par le Tribunal, différent de celui figurant sur la présente.

Le promettant s'engage à acquérir dans ce délai les biens au prix fixé par le Tribunal, majoré des frais SAFER en cas d'une telle procédure

-Compte tenu notamment du risque d'occupation sur les terres et des conflits que cela pourrait engendrer directement ou indirectement, le promettant s'engage à prendre en charge tous les éventuels frais de contentieux et de procédure et à assumer toutes les conséquences juridiques et financières d'un conflit lié à l'exercice, par la Safer, du droit de préemption, et par voie de conséquence à l'attribution et à la rétrocéSSION du bien préempté.

-Une copie de la délibération du Conseil Municipal confirmant son accord pour l'acquisition aux conditions des présentes devra être annexée à la présente promesse.

-En outre, le promettant s'engage à acquérir le bien désigné aux présentes et ce, nonobstant tout éventuel conflit, si la Safer lui en fait la demande.

-Le PROMETTANT s'engage à louer le bien dont il s'agit à un agriculteur pendant une durée de 10 ans à travers une convention de mise à disposition consentie par la SAFER.

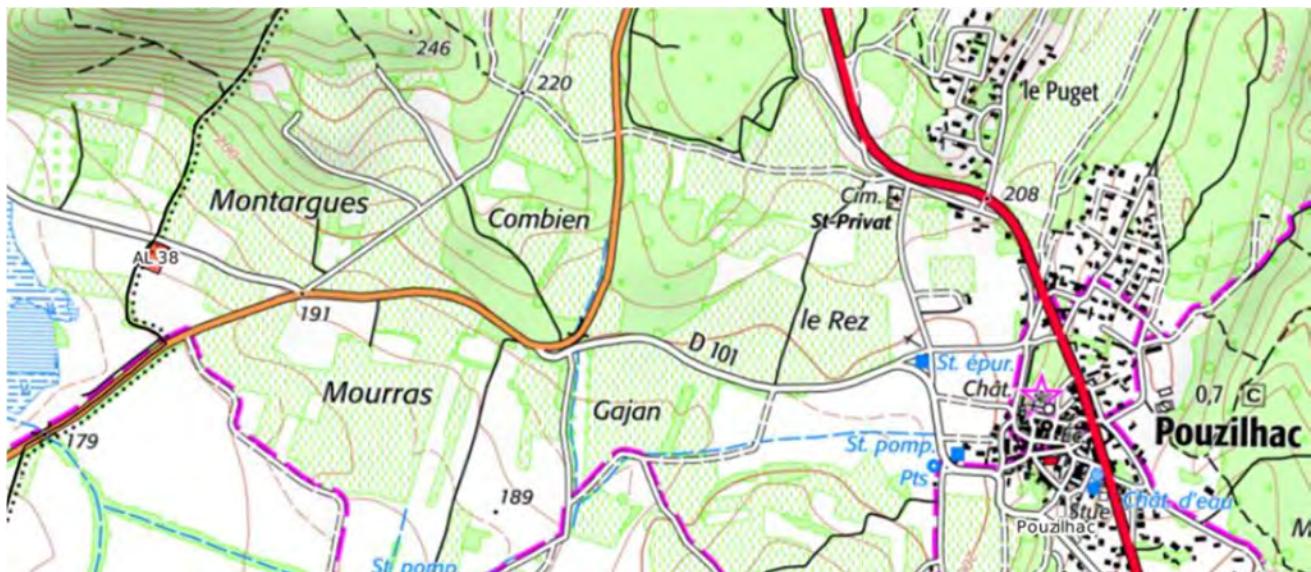
#### CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être demandée y compris après la levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE ou après la mise en œuvre par la BÉNÉFICIAIRE de la faculté de substituer le PROMETTANT dans le bénéfice de la promesse de vente qu'elle détient :

- 1) si la BÉNÉFICIAIRE ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble aux présentes et faire publier son titre au service de la publicité foncière,
- 2) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Instances de la Safer,
- 3) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la Safer,
- 4) si l'autorisation de démembrer la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,
- 5) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption ou d'un pacte de préférence prioritaire décidaient d'exercer ce droit,
- 6) si le promettant n'obtenait pas le prêt pour le montant, dans les conditions et délais indiqués aux présentes.

#### ANNEXES

- Plans





# PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT



## CONDITIONS GÉNÉRALES

*\* sous réserve des conditions particulières*

Référence du dossier : N° CP3025042201 - COMMUNE DE POUZILHAC

### Les Soussignés

Ci-après dénommé(s) « le PROMETTANT », ou toute personne morale qu'il entendra se substituer, et dont l'identité et le domicile sont précisés aux conditions particulières des présentes, promette(nt), en s'obligeant solidairement, à acheter :  
à la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL (SAFER), ou à toutes personnes physiques ou morales que celle-ci déciderait seule de se substituer,

Ci-après dénommée la « BÉNÉFICIAIRE »

Un fonds immobilier dont l'origine, la situation, la superficie et la désignation cadastrale figurent aux conditions particulières et, ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autre réserve que celle indiquée en conditions particulières.

La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens immeubles et meubles décrits aux conditions particulières.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection domicile en l'étude du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, désigné aux conditions particulières.

### A. DATE LIMITÉE DE L'ENGAGEMENT

#### A1. LEVÉE D'OPTION

Le PROMETTANT s'engage à acheter le(s) bien(s) objet des présentes à la BÉNÉFICIAIRE si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice faisant foi) adressée au PROMETTANT, au domicile élu désigné aux conditions particulières, ou par réitération le jour de l'acte authentique, au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée aux conditions particulières.

Le promettant accepte d'ores et déjà que, passé le délai de la levée d'option, la présente promesse, soit prorogée de plein droit pour une période de 3 mois éventuellement renouvelable.

#### A2. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

A l'intérieur de ce délai, la BÉNÉFICIAIRE pourra - de sa seule initiative - proposer au PROMETTANT de procéder à l'acquisition des biens désignés dans la présente promesse, sous condition suspensive qu'elle puisse elle-même s'en rendre propriétaire soit directement soit au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter d'être substitué à la BÉNÉFICIAIRE dans l'acquisition des biens désignés aux présentes aux conditions contenues dans la promesse de vente et dont les engagements sont repris dans la présente promesse d'achat.

Dans le cadre de la substitution, le PROMETTANT donne mandat à la BÉNÉFICIAIRE de réaliser en son nom, les formalités de substitution et de levée d'option auprès du vendeur.

#### **B. RUPTURE DES ENGAGEMENTS**

Au cas où, après levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT, pour quelque motif que ce soit, ne respectait pas les engagements décrits dans la présente, et si la BÉNÉFICIAIRE renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la BÉNÉFICIAIRE.

La BÉNÉFICIAIRE conservera sur les éventuelles sommes déjà versées le montant équivalent à ses frais d'intervention s'élevant au maximum à 20% du prix d'achat.

#### **C. CONDITION SUSPENSIVE**

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation de pourra être exigée par le PROMETTANT 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 du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement.

#### **D. PRIX D'ACHAT**

Si la réalisation de l'achat est demandée par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT paiera le prix fixé aux conditions particulières, prix qui devra être versé comptant à la BÉNÉFICIAIRE à la date d'exigibilité du prix indiqué aux conditions particulières, et 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 aux conditions particulières sur la partie du prix qui restera due.

La majoration de prix ainsi calculée sera majorée de la TVA au taux en vigueur si la rétrocession est elle-même assujettie à la TVA.

#### **E. TVA**

En cas de soumission du présent acte au régime de la TVA, le PROMETTANT s'engage à acquitter le montant de la TVA applicable selon la réglementation en vigueur, inclus dans le prix.

#### **F. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE EN JOUSSANCE**

D'un commun accord entre les parties, sauf conditions particulières, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sans rétroactivité, quand bien même l'échange des consentements serait antérieur.

#### **G. CONDITIONS D'ACHAT**

##### **G1. CONDITIONS GÉNÉRALES**

Au cas où, à la demande de la BÉNÉFICIAIRE, la présente promesse se réalisera, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, le PROMETTANT déclare parfaitement connaître les biens objet des présentes qu'il promet d'acquérir pour en avoir vérifié la désignation, la consistance, la nature ou les avoir visités, et s'engage :

- 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 différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte,
- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la BÉNÉFICIAIRE, 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 aux conditions particulières,
- à payer à compter de la date fixée dans les conditions particulières ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau, etc., relatifs aux immeubles. Si la BÉNÉFICIAIRE a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par le PROMETTANT 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 BÉNÉFICIAIRE 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 assurer également l'ensemble du cheptel vif et mort et des récoltes qui pourraient se trouver sur la propriété attribuée ou qu'ils auraient pu y amener de telle sorte que la BÉNÉFICIAIRE ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet,

- à supporter tous 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, frais de géomètres, etc...

## G2. CONDITIONS SPÉCIALES

### Contrôle des structures

L'article L. 331-2, III du CRPM prévoit que lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la BÉNÉFICIAIRE entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter, l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation.

### Droits à paiement de base (DPB)

Le PROMETTANT déclare être informé des conditions réglementaires, communautaires, nationales et locales relatives au transfert et à la jouissance des droits à paiement de base (DPB).

### Reprise des contrats

Le PROMETTANT s'engage à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des contrats dont la reprise est obligatoire, tels qu'ils sont mentionnés aux conditions particulières.

### Conformité des bâtiments

Le PROMETTANT déclare être parfaitement informé de la situation des bâtiments vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Il s'engage à

accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à ses frais.

### Conformité du matériel

Le propriétaire vendeur a déclaré à la BÉNÉFICIAIRE que le matériel n'a subi aucune modification.

S'agissant des biens transmis par une SAFER, l'acte qui constatera la cession, comportera des engagements auxquels le PROMETTANT souscrit d'ores et déjà et qui sont rappelés ci-après :

### H. ENGAGEMENT GENERAL

Pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte, le PROMETTANT agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1) « Le bien acquis » conservera une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2) « Le bien acquis » ne pourra être morcelé, loti, aliéné – à titre onéreux ou par donation entre vifs- ou être apporté en société ou échangé sans agrément préalable de la Safer.

En cas d'aliénation à titre onéreux – sous forme mobilière ou immobilière, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

3) Si le PROMETTANT est différent de l'exploitant agréé par la SAFER, l'ensemble du « bien acquis » sera mis à disposition de l'exploitant agréé par la SAFER en vertu d'un contrat conforme à la législation en vigueur. Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, cette mise à disposition viendrait à cesser, toute utilisation ou mise à disposition du bien acquis à un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la SAFER.

L'attention du PROMETTANT est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées à lui-même ou à ses ayants-cause s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir :

- Acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont l'acte d'acquisition est exonéré,
- Acquittement d'intérêts fiscaux de retard au taux de 0.20% par mois

### I. CAHIER DES CHARGES (NON EXHAUSTIF)

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements cités dans

les conditions générales et particulières pendant une période minimale de 10 ans.

#### **I1. AGRÉMENT DU PROJET PAR LA SAFER**

La SAFER a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcellaires. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La SAFER déclare, au vu du projet présenté par le PROMETTANT, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM.

Le PROMETTANT, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés.

#### **I1. SUIVI DU PROJET DE L'ACQUÉREUR**

Toute évolution du projet du PROMETTANT pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition. Le PROMETTANT s'engage donc à informer la SAFER de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la SAFER permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du CRPM et de maintenir le bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la SAFER, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers, ...). Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

#### **12. PACTE DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION A TITRE ONÉREUX**

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet de l'acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de l'acte, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation.

Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

#### **13. DEMANDE DE DÉROGATION AU CAHIER DES CHARGES**

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, le PROMETTANT (ou simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER tout projet de :  
- changement d'exploitant,  
- mise en location,  
- cession à titre onéreux ou gratuit,  
- apport en société ou de mise à disposition,  
- échange,  
- changement de destination des biens.

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, devra faire connaître à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété, soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au PROMETTANT par les présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par l'acte authentique de l'achat initial.

#### **I1. RUPTURE DES ENGAGEMENTS**

La rupture des engagements souscrits par le PROMETTANT est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où le PROMETTANT rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, le PROMETTANT s'engage d'ores et déjà à en informer la SAFER et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du CRPM et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.

En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissement en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) ont pour objet de permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges en contraignant le PROMETTANT à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels le PROMETTANT a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la SAFER sera tenue de suivre :

#### Constat de manquement, mise en demeure

La SAFER devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au PROMETTANT défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

#### **I2. INDEMNITÉ A TITRE DE CLAUSE PÉNALE**

À défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, le PROMETTANT, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 20% du prix en raison du préjudice subi pour cause de non-respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

#### **I3. ACTION EN RÉSOLUTION DE LA VENTE (EN CAS DE RÉTROCESSION)**

La SAFER fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par l'article 1225 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux mois impartis, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que la SAFER aura fait connaître au promettant sa volonté d'user de la présente clause.

#### **Remboursement du prix**

Lorsque la résolution sera acquise, la SAFER remboursera au promettant ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par le promettant.

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de la SAFER,
- la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, le PROMETTANT dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non-exécution du présent contrat, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par la SAFER à la place du promettant ou de ses ayants droit, Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire. Les frais d'instance seront à charge du promettant.

#### Cas d'inopposabilité :

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels la SAFER sera spécialement intervenue pour y renoncer.

#### Remboursement des prêts

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du bien vendu et intervenus dans les conditions mentionnées dans le paragraphe précédent, la SAFER versera en priorité directement à l'organisme prêteur, les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à la SAFER.

#### Sur la limitation du droit de disposer

L'attention du PROMETTANT est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée au profit de la SAFER et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER.

#### **14. PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT (EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE LA FACULTÉ DE SUBSTITUTION)**

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux mois impartis, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissémen instaurée par l'article L 141-1 III du CRPM.

##### Détermination de l'indemnité

La mise en œuvre de la procédure de délaissémen notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par SAFER au PROMETTANT comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- Prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- Augmenté des impenses utiles faites par le PROMETTANT à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- Et diminué :
  - De la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, le PROMETTANT ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
  - De tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
  - Des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place du PROMETTANT ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la SAFER au PROMETTANT ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du CRPM, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

#### **J. POUVOIRS**

Le PROMETTANT et la BÉNÉFICIAIRE donnent tous pouvoirs nécessaires au notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente pour effectuer toutes formalités préalables au contrat authentique de vente telles que demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, etc., et toutes notifications exigées par la loi.

#### **K. DROITS D'ENREGISTREMENT**

Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par le PROMETTANT d'un cahier des charges pendant 10 ans au minimum, 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.

#### **L. REGISTRE PARCELLAIRE PAC**

Le PROMETTANT autorise expressément la SAFER, dans le cadre de l'instruction de sa candidature, à relier les informations collectées au travers de son dossier de candidature et les documents qui y sont associés au registre parcellaire de son exploitation agricole afin d'en permettre la visualisation sur le système informatique de la BÉNÉFICIAIRE.

#### **M. ACCÈS AUX FICHIERS INFORMATIQUES**

Des informations relatives à ce projet d'achat font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le PROMETTANT dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de la promesse unilatérale d'achat, 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.

..... Mots rayés et annulés.

Fait en 3 exemplaires

A ..... Le .....

Signature du promettant, précédée de la mention manuscrite Bon pour promesse d'achat

#### **Promettant**

Signature du promettant

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU GARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE POUZILHAC

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délib.
15	9	8

Séance du 14 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq,  
et le quatorze du mois d'octobre à dix-neuf heures, les membres du Conseil  
Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au  
nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la  
présidence de Monsieur Thierry ASTIER.

**Etaient présents** : Thierry ASTIER, Mylène BASTERGUE, Emilie CAVAGNA,  
Christophe GLAIZAL, Rémy GUASCH-MARI, Christophe PAILHON.

**Absents mais ont donné procuration** : Anne BERTINO à Mylène  
BASTERGUE, Nathalie CAMPINS à Rémy GUASCH-MARI.

**Absent excusé** : Christelle COELHO

**OBJET : Acquisition parcelle AD70**

Monsieur Christophe PAILHON a été nommé secrétaire de séance.

Le chemin des Cades étant implanté sur la parcelle AD70, afin de régulariser la situation, Monsieur le Maire informe l'ensemble des membres du conseil municipal sur la nécessité d'acquérir la parcelle AD70, soit une surface de 56m<sup>2</sup>, appartenant à Monsieur AUDIBERT Yves, sur la base de 90,00€ le m<sup>2</sup>.

Le Conseil Municipal,  
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **DECIDE** d'acquérir auprès de Monsieur AUDIBERT Yves la parcelle AD70 soit 56m<sup>2</sup>, moyennant un prix d'acquisition de 90,00 € le m<sup>2</sup>.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les documents se rapportant à cette opération.
- **DIT** que les frais de notaire seront à la charge de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.

Le Maire,  
Thierry ASTIER,



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU GARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE POUZILHAC

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délib.
15	9	8

Séance du 14 octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq,  
et le quatorze du mois d'octobre à dix-neuf heures, les membres du Conseil  
Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au  
nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ces séances, sous la  
présidence de Monsieur Thierry ASTIER.

**Etaient présents** : Thierry ASTIER, Mylène BASTERGUE, Emilie CAVAGNA,  
Christophe GLAIZAL, Rémy GUASCH-MARI, Christophe PAILHON.

**Absents mais ont donné procuration** : Anne BERTINO à Mylène  
BASTERGUE, Nathalie CAMPINS à Rémy GUASCH-MARI.

**Absent excusé** : Christelle COELHO

**OBJET : Acquisition parcelle AB272**

Monsieur Christophe PAILHON a été nommé secrétaire de séance.

Le chemin de la Bergerie étant implanté sur la parcelle AB272, afin de régulariser la situation,  
Monsieur le Maire informe l'ensemble des membres du conseil municipal sur la nécessité d'acquérir  
la parcelle AD70, soit une surface de 31m<sup>2</sup>, appartenant à Monsieur MOSCA Louis, sur la base de  
90,00€ le m<sup>2</sup>.

Le Conseil Municipal,  
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **DECIDE** d'acquérir auprès de Monsieur MOSCA Louis la parcelle AB272 soit 31m<sup>2</sup>, moyennant  
un prix d'acquisition de 90,00 € le m<sup>2</sup>.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les documents se rapportant à cette opération.
- **DIT** que les frais de notaire seront à la charge de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.

Le Maire,  
Thierry ASTIER,

