MISE EN LIGNE LE: 01/07/2026

Opération : **RR 91 26 0034 01**

Nom du PROMETTANT : COMMUNE DE BALLANCOURT SUR ESSONNE

Commune du bien : Ballancourt sur Essonne

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

Le présent cahier des charges est consenti à la Safer de l'Île-de-France dans le cadre de ses missions d'aménagement du territoire, en faveur de l'agriculture, du développement rural et de la préservation de l'environnement.
L'action de la Safer vise à rationaliser, sur le long terme, l'utilisation de l'espace rural entre les différents usages du sol, à encourager et à déployer des activités agricoles et rurales conçues dans leur multifonctionnalité (économique, sociale, environnementale).
Les soussignés, dont les initiales figurent au bas des pages des présentes,

COMMUNE DE BALLANCOURT SUR ESSONNE, Commune, immatriculé(e) sous le numéro SIRET 219100450 00010, dont le siège est à BALLANCOURT SUR ESSONNE (91610), 2 rue de la Mairie Mairie BP 6 et représenté(e) par **Monsieur le Maire Jacques MIONE**

ci-après dénommés "le PROMETTANT"

s'oblige solidairement, à acquérir auprès de **LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL** (SAFER) DE L'ILE-DE-FRANCE, Société anonyme au capital de 663 695,00 €, dont le siège social est à PARIS (75008), 19 rue d'Anjou, inscrite au RCS de Paris, sous le numéro B 642 054 522, Ci-après dénommée "La Safer",

L'immeuble sis commune principale de Ballancourt sur Essonne (91), d'une surface totale de 8 ha 94 a 36 ca dont la désignation cadastrale figure en annexe I des présentes, ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre, tous droits immatériels et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées ci-après.

La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens meubles tels que décrits ci-après aux conditions propres relatives aux éléments liés à la promesse d'achat.

PRIX DE VENTE ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix de vente de **43 000,00 € (QUARANTE-TROIS MILLE EUROS).** Ce prix est calculé pour un règlement intervenant au plus tard deux mois après la levée d'option par la Safer. Pour tout paiement postérieur à cette date, le prix sera majoré d'un intérêt, calculé au jour le jour, au taux de 1 % par mois sur tout ou partie du prix payée après cette date. Tout mois commencé sera dû.

CAHIER DES CHARGES : OBJECTIFS ET CONDITIONS DE LA CESSION

Si la vente objet des présentes se réalise, l'acte authentique de vente devra comporter l**e cahier des charges suivant** que l'acquéreur déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements suivants et en acceptant la mise en place d'un partenariat de suivi de son projet avec la Safer de l'Île-de-France pendant une période **de 20 ans**.

I Projet de l'acquéreur

L'acquéreur déclare mettre en œuvre un projet agricole dans le cadre d'une **Consolidation d'un porteur de projet déjà implanté localement hors cas des contiguïtés<5ha.**

Vu pour être annexé à la délibération n°26.06.08. du Conseil Municipal du 25 juin 2026.
Le Maire,
Jacques MIONE.

Vu pour être annexé à la délibération n° 26.06.08. du Conseil Municipal du 25 juin 2026.
Le Secrétaire de Séance,
Sébastien LEFETZ.

hes :

MISE EN LIGNE LE: 01/07/2026

II 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 peut intervenir soit par voie amiable soit par voie de préemption selon les articles L 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. La Safer déclare, au vu du projet présenté par l'acquéreur, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime.

La rétrocession réalisée par la Safer est motivée comme suit : Rétrocession d'un ensemble parcellaire boisé de 8 ha 94 a 36 ca à la commune de Ballancourt sur Essonne en vue de poursuivre la restructuration du parcellaire forestier de la commune, permettre un accès touristique au site des roches du "père la musique" et protéger durablement sa vocation naturelle telle qu'indiquée dans le document d'urbanisme local.

Description des biens :

Document d'urbanisme local :
Plan local d'urbanisme (PLU) communal :
- Zone naturelle (N)
- Espaces boisés classés (EBC)

Mesures de protections en vigueur :
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) :
- Corridor de la sous-trame arborée
- Réservoirs de biodiversité
Espace naturel sensible (ENS)

III Engagements de l'acquéreur

L'acquéreur, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination agricole ou forestière du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés et en acceptant les modalités de suivi par la Safer qui en découlent.

Contrat type : Cession Surfaces Boisées

Pendant une durée minimum de **20** ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend les engagements suivants :

Engagements :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

2/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant toute modification du cahier des charges ou réalisation d'une opération telles que visées au paragraphe IV.2.

3/ respecter scrupuleusement la vocation naturelle et agricole prévue dans les documents d'urbanisme conformément aux périmètres de protection et dispositions particulières présentés ci-dessus.

4/ exploiter ou faire exploiter la forêt ou les parties boisées de l'immeuble dans le cadre d'un Plan Simple de Gestion (PSG), ou à défaut selon le Code des bonnes pratiques sylvicoles (Cbps), à entretenir les chemins d'accès et pistes le cas échéant et s'interdit toute coupe à blanc...

Paraphes :

MISE EN LIGNE LE: 01/07/2026

Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, il viendrait à cesser, toute gestion du bien vendu par une autre personne (type GFR) 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 'V.2. Demande de dérogation au cahier des charges' ci-après.

IV Suivi du projet de l'acquéreur

L'acquéreur et la Safer s'engagent à mentionner l'autre partie dans toute communication en lien avec l'objet de la présente opération foncière. L'acquéreur s'engage à faire connaître au public et à la presse, chaque fois qu'il réalise une opération de relations publiques relative à l'objet de la présente rétrocession, l'engagement de la Safer de l'Île-de-France en intégrant notamment dans tous les documents promotionnels son logo type accompagné de la mention suivante : 'ce projet a été réalisé avec le concours de la Safer de l'Île-de-France'. Cet engagement vaut pour toute diffusion ou communication écrite ou orale.

Il pourra être proposé par la Safer de l'Île-de-France pendant toute la durée du cahier des charges à l'acquéreur d'intégrer, si le bien le permet, des mesures compensatoires s'inscrivant dans le cadre des articles 68 et 69 de la Loi n°2016-1087 pour la reconquête de la nature, des paysages et de la biodiversité du 8 août 2016. Dans ce cas, la Safer devra présenter les conditions financières et modalités de gestion ou d'aménagement du bien à l'acquéreur. Ce dernier pourra s'engager librement dans cette démarche partenariale et revoir la durée du cahier des charges et les actions à conduire.

Toute évolution du projet de l'acquéreur 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 Code rural et de la pêche maritime et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

L'acquéreur 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 au cahier des charges défini ci-dessus et aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime 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,...). Dans ce cadre, l'acquéreur s'engage ainsi à informer la Safer, sans que cette liste soit exhaustive, de tout projet de construction (notamment bâtiments, installations agrivoltaïques), réalisation de travaux d'amélioration du fonds (notamment drainage, forage, irrigation enfouie) ou encore accueil sur le bien de mesures compensatoires à la biodiversité.

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.

IV.1. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux :
Mention soumise à publicité foncière : Evaluation de la clause : 100 €

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 20 ans à compter de la signature du présent 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 du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

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.
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.

Paraphes :

MISE EN LIGNE LE: 01/07/2026

IV.2. 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, l'acquéreur (ou même 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 :

- modification du cahier des charges,
- changement d'exploitant ou de la personne chargée d'assurer la gestion environnementale du site,
- toute modification des engagements pris énoncés ci-dessus,
- mise en location (notamment bail rural, bail emphytéotique, bail en vue d'une activité agrivoltaïque ou photovoltaïque),
- cession à titre onéreux ou gratuit de parcelles objets des présentes,
- cession à titre onéreux ou gratuit des parts de la société acquéreur aux présentes en cas de vente à une personne morale
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange notarié,
- de constitution de droit réel sur les parcelles objets des présentes (notamment servitude, obligation réelle environnementale),
- d'accueil sur les parcelles objets des présentes de mesures compensatoires à la biodiversité.

A cet effet, l'acquéreur ou ses ayants droit, devra faire connaître à la Safer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- les modifications du cahier des charges envisagées pour la gestion du bien et la justification de la demande,
- les nom, prénom, 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 l'opération projetée.

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.
Le traitement par les services de la Safer de l'Île-de-France de cette dérogation sera facturé à l'acquéreur ou au demandeur selon le barème en vigueur arrêté par son Conseil d'administration au moment de la demande.
L'acceptation par la Safer d'une dérogation générant la réalisation d'une plus-value importante au profit de l'acquéreur pourra être assortie d'une condition de réemploi par la Safer de toute ou partie de cette plus-value dans un projet d'intérêt général correspondant à la motivation d'origine.
Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur 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 le présent acte.

V Rupture des engagements

La rupture des engagements souscrits par l'acquéreur est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.
Dans l'hypothèse où l'acquéreur rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, l'acquéreur 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 Code rural et de la pêche maritime et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.
En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous 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 l'acquéreur à lui restituer le bien.
En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels l'acquéreur 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 :

V.1. Constat de manquement, mise en demeure

La Safer devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'acquéreur défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans

Paraphes :

MISE EN LIGNE LE: 01/07/2026

le mois suivant la réception 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. L'acquéreur s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

V.2. Indemnité à titre de clause pénale

À défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer dans le délai imparti, l'acquéreur ou ses ayants-causes acquitteront à la SAFER , à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 15% du prix définitif des biens acquis 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.

V.3. Action en résolution de la vente
Mention soumise à publicité foncière : Evaluation de la clause : 100 €

La Safer de l'Île-de-France fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1217, 1224 à 1230 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 d'un mois imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que la Safer de l'Île-de-France aura fait connaître à l'acquéreur sa volonté d'user de la présente clause.
Remboursement du prix :
Lorsque la résolution sera acquise, la Safer remboursera à l'acquéreur ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par l'acquéreur.

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de la Safer de l'Île-de-France,
- la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, l'acquéreur 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 de l'Île-de-France 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 de l'acquéreur 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 de l'acquéreur.

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. Dès maintenant, la Safer de l'Île-de-France s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur à l'acquéreur avec l'intervention de la Safer de l'Île-de-France.

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 de l'Île-de-France 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 de l'Île-de-France.

Paraphes :

MISE EN LIGNE LE: 01/07/2026

Sur la limitation du droit de disposer : L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée au profit de la Safer de l'Île-de-France 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, mise en location, 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 de l'Île-de-France.

Fait en 3 exemplaires (dont un sera remis à l'acquéreur)

à..... le.....

(Signature de l'acquéreur précédée de la mention manuscrite ***" lu et approuvé, bon pour cahier des charges"****)*

Paraphes :

MISE EN LIGNE LE: 01/07/2026

Opération : RR 91 26 0034 01

Nom du PROMETTANT :

Commune du bien : Boutigny-sur-Essonne

Suivie par : M. Thomas PIN

+33142653000

+33682393647

ANNEXE I – CAHIER DES CHARGES

DESIGNATION CADASTRALE

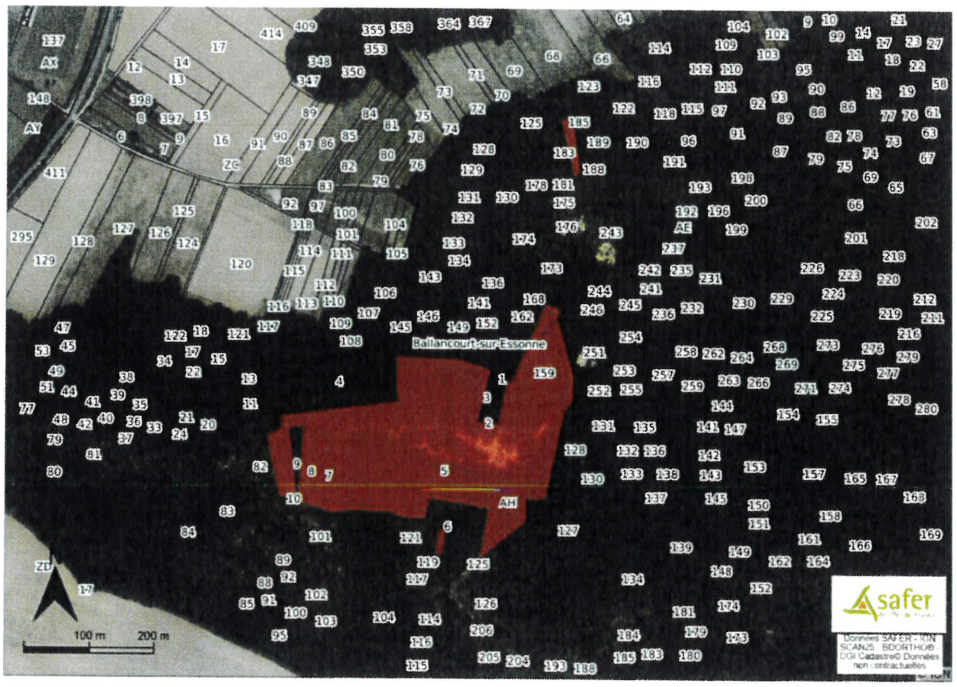
Identification du dossier : RR 91 26 0034 01

Commune : Ballancourt-sur-Essonne - Surface totale sur la commune : 8 ha 94 a 36 ca

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	NC	NR	PLU
LE PAS DE ST MARTIN	AE	0159				1 ha 18 a 10 ca	Taillis simple	Taillis simple	A
LE PAS DE ST MARTIN	AE	0160				12 a 50 ca	Taillis simple	Taillis simple	N
LE PAS DE ST MARTIN	AE	0184				11 a 02 ca	Taillis simple	Taillis simple	N
LES BOIS DU FOUR DES VAUX	AH	0005	A			2 ha 24 a 42 ca	Landes	Taillis simple	N
LES BOIS DU FOUR DES VAUX	AH	0005	B			4 ha 20 a 00 ca	Taillis simple	Taillis simple	N
LES BOIS DU FOUR DES VAUX	AH	0007				29 a 06 ca	Taillis simple	Taillis simple	N
LES BOIS DU FOUR DES VAUX	AH	0008				43 a 32 ca	Taillis simple	Taillis simple	N
LES BOIS DU FOUR DES VAUX	AH	0010				32 a 97 ca	Taillis simple	Taillis simple	N
LE GUEULE	AH	0123				2 a 97 ca	Taillis simple	Taillis simple	N

Surface totale de la promesse : 8 ha 94 a 36 ca

DESCRIPTION DU BIEN



Paraphes :