



**CONSEIL MUNICIPAL DU 8 OCTOBRE 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

N°D2025/70

QUESTION N°4

OBJET : URBANISME / ACQUISITION PAR PREEMPTION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AV NUMERO 164 SIS LIEUDIT « LE FAITE DES GROUETTES » A PIERRELAYE ET APPROBATION DE LA CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE A INTERVENIR AVEC LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (S.A.F.E.R) D'ILE DE FRANCE

L'an deux mille vingt-cinq

Le huit octobre

A vingt heures trente

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 1^{er} octobre 2025, s'est réuni en salle polyvalente de la commune en séance publique.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Michel VALLADE - Claude CAUET - Chantal CLAUX
Jean-Claude CHEVRIER - Dominique MORIN - Marie-Françoise JOLLY - Fahed HADJI
Isabelle CHOCHON-LAMBERT- Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN
Pascal KLINGLER - Jocelyne BINET - Josiane THOMAS - Maria GUYON
Florence DOUILLON - Nadine MEUNIER – Eric COUDERCHON - Fabien CUVILLIER
Amélie SANDRIN - Eric NOIRET - Brigitte SCHMIDT - Mathilde MISSLIN - Eric BOSC
Patrick MURCIA - Christophe BATTAIS

ÉTAIENT ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Seddik HADDOUYAT a donné procuration à Maria GYUON
Frédéric CLAUX a donné procuration à Chantal CLAUX
Christophe CONNAN a donné procuration à Jean-Claude CHEVRIER
Annie METAY a donné procuration à Eric BOSC

ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ :

Souleymane SANOGO

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Amélie SANDRIN

Michel VALLADE, le Maire, ouvre la séance à 20 heures 30.

Nombre de membres en exercice : 29

Nombre de présents : 24

Nombre de pouvoirs : 4

Nombre de votants : 1

N°D2025_70 – URBANISME / Acquisition par préemption de la parcelle cadastrée section AV numéro 164 sis lieudit « Le faite des Grouettes » à Pierrelaye et approbation de la convention de concours technique à intervenir avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (S.A.F.E.R) d'Ile de France

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime, notamment les articles L.143-1 et suivants et R.143-1 et suivants,

Vu la convention de surveillance et d'interventions foncières signée le 27 octobre 2015 avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (S.A.F.E.R) d'Ile-de-France,

Vu la notification NO 95 25 0094 01 en date du 3 février 2025 informant la Commune de la volonté de de la Société SCI « Des Lices », propriétaire de la parcelle cadastrée section AV numéro 164, de céder cette dernière au profit de M. Louis REINHARD au prix de 19 855 euros pour une contenance de 361 mètres carrés,

Vu la demande de la commune de Pierrelaye en date de 18 février 2025, informant la S.A.F.E.R de l'Ile-de-France de son souhait de préempter la parcelle précitée et ainsi d'évincer le potentiel acquéreur Monsieur Louis REINHARD, et ce afin de prévenir d'un plus grand mitage des parcelles situées en zone agricole sur le territoire communal et de lutter également contre la spéculation foncière et ainsi protéger également l'environnement,

Vu l'avis de préemption AR 95 25 0008 01 informant la Société SCI « Des Lices » que la S.A.F.E.R d'Ile-de-France décide de préempter pour le compte de la commune au prix de 250 euros en lieu et place du montant de cession initiale d'un montant de 19 855 euros,

Vu le refus de la Société SCI « Des Lices » concernant la proposition du prix révisé, soit de 250 euros,

Vu le cadastre dont un extrait est annexé à la présente,

Considérant que la Commune de Pierrelaye souhaite poursuivre sa politique de lutte contre le mitage, de lutte contre la spéculation foncière et de protection de l'environnement et des espaces agricoles,

Considérant que la S.A.F.E.R s'est fondée sur 2 objectifs légaux tels que prévus par l'article L.143-2 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime :

- Lutter contre la spéculation foncière,
- Protéger l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées,

Considérant que la parcelle section AV numéro 164 se trouve en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme et que le prétendu acquéreur ne justifie pas d'une activité agricole dans la notification reçue par la S.A.F.E.R,

Considérant que la localisation de cette parcelle sise « le Faite des Grouettes » au niveau de la sente du Roi de Cocagne fait déjà l'objet d'un mitage important,

Considérant qu'il convient de signer une convention de concours technique avec la S.A.F.E.R d'Ile de France afin qu'elle puisse apporter son concours, notamment les compétences juridiques, dans le cadre de la contestation de prix du vendeur ;

Considérant que dans le cadre de ladite convention, la rémunération de la S.A.F.E.R d'Ile-de-France sera la suivante :

DESIGNATION DES PRESTATIONS	PRIX (€)
1 - Analyse juridique des pièces du dossier et préparation des éléments à transmettre à l'avocat devant le Tribunal Judiciaire	6 000 €* <i>Le cas échéant</i>
2 - Analyse juridique des pièces du dossier et préparation des éléments à transmettre à l'avocat et avoué – devant la Cour d'Appel	4 000 € <i>Le cas échéant</i>
3 - Analyse juridique des pièces du dossier et préparation des éléments à transmettre à l'avocat devant la Cour de Cassation	3 000 € <i>Le cas échéant</i>
4 - Prise en charge des factures des avocats et de l'avoué devant chaque juridiction (avec TVA à 20 %)	<i>Remboursement des factures*</i>
5 - Facturation des sommes à régler au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et des dépens de procédure.	<i>À inscrire le cas échéant</i>

(*100 % du montant total de l'élément 1 sera exigible à la signature de la présente convention et l'élément 5 sur les frais engagés chaque année)

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité,**

- ✓ **APPROUVER** l'acquisition par préemption par la Commune de la parcelle cadastrée section AV numéro 164,
- ✓ **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention de concours technique à intervenir avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (S.A.F.E.R) d'Ile-de-France
- ✓ **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique relatif à l'acquisition par préemption et tous les documents s'y rapportant
- ✓ **INDIQUER** que les crédits seront inscrits au budget communal.

Transmis en Préfecture le : 09/10/2025

Publié(e) le : 09/10/2025

Exécutoire le : 09/10/2025

**AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET
AN SUSDITS,
POUR EXTRAIT CONFORME
PIERRELAYE, LE 8 OCTOBRE 2025**

LE MAIRE

MICHEL VALLADE



Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°1225-70 du 08/10/2025
LE MAIRE,



Handwritten signature



CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE

Entre

La **[dénomination commune]**, domiciliée à la mairie de la commune située à **[commune]** (code postal), **[adresse mairie]**, identifiée au SIREN sous le numéro **+++++**, représentée par agissant en vertu de la délibération en date du, dument visée par la Sous-Préfecture de l'Essonne ci-après annexée,

Désignée ci-après par « **la COMMUNE** »

D'une part,

Et

LA SAFER DE L'ILE DE FRANCE, société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Île-de-France, Société Anonyme au capital de 663 695 €, ayant son siège à PARIS (75008), 19 Rue d'Anjou, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro B 642 054 522, créée en application des dispositions des articles L 141-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Représentée par Monsieur Pierre MISSIOUX, Directeur Général Délégué de ladite société, domicilié à PARIS (75008), 19 rue d'Anjou, renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une décision du Conseil d'Administration du 4 juin 2025, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée en date du 6 mars 2013 renouvelée le 4 juin 2025.

Désignée ci-après par « **la SAFER** »,

D'autre part.

Ensemble désignées sous le vocable « **les PARTIES** ».

EXPOSE PREALABLE

[Nom vendeur], propriétaire d'une parcelle cadastrée section ++ numéro ++, sise commune de +++++, a souhaité vendre son bien au profit de [nom acquéreur].

Le bien correspond à [désignation sommaire du bien et classement dans les documents d'urbanisme]

Conformément à l'article L 141-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, le notaire instrumentaire a informé de façon dématérialisée la SAFER DE L'ILE DE FRANCE des prix et conditions la vente en date du +++++.

La notification mentionne [précisions éventuelles liées à la DIA reçue]

Les PARTIES rappellent que la SAFER DE L'ILE DE FRANCE et la [dénomination commune] sont actuellement liées aux termes d'une convention de surveillance et d'interventions foncières régularisée sous signature privée en date du +++++. Conformément aux termes de cette convention, la [dénomination commune] a été informée de la vente du bien le +++++.

A la suite de cette information et par courriel daté du +++++, la Commune a confirmé à la SAFER la volonté que cette dernière intervienne par préemption, au prix notifié. Elle s'est au surplus engagée à acquérir la parcelle concernée.

La SAFER a exercé son droit de préemption [précision sur la préemption : simple, avec proposition de prix révisé, etc]. Elle en a informé le notaire par flux dématérialisé en date du +++++.

La SAFER s'est fondée sur ++ objectifs légaux tels que prévus par l'article L 143-2 et suivants du Code rural et de la pêche maritime :

- 1°) L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
- 2°) La consolidation d'exploitations et l'amélioration de la répartition parcellaire ;
- 5°) La lutte contre la spéculation foncière ;
- 7°) La mise en valeur et la protection de la forêt ;
- 8°) La réalisation de projets de mise en valeur et de protection des paysages ou de l'environnement ;
- L 143-2-1) La protection et la mise en valeur de la forêt ;

Les commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture ont chacun émis un avis favorable en date des +++++. La DRIEAT a également été consultée et a rendu un avis favorable, par un courriel en date du +++++. [DRIEAT ou PNR, le cas échéant, si préemption au visa de l'objectif 8]

A la suite de la préemption, [précisions complémentaires sur la suite du dossier : retrait de vente, candidature par l'acquéreur évincé etc]

Par ailleurs, [précisions complémentaires sur le contexte du contentieux : première préemption, nouvelles informations non mentionnées dans la DIA, occupation illégale etc.]

Le [nom et qualité de la partie demanderesse : vendeur, acquéreur évincé, candidat non retenu etc] a assigné la SAFER DE L'ILE DE FRANCE le +++++ en demande de [exposé des demandes : nullité de la préemption ou de la rétrocession, irrégularité formelle, insuffisance de motivation, non-préemptabilité du bien, indemnisation du préjudice subi etc]

Par de nouveaux échanges, la Commune a fait part à la SAFER de sa volonté d'acquérir le foncier en l'état, dans le contexte de l'assignation.

C'est dans ces conditions que les PARTIES se sont rapprochées afin de fixer entre elles les modalités de suivi du contentieux en cours.

L'article R 141-2, I du Code rural et de la pêche maritime dispose que *"Dans le cadre du concours technique prévu à l'article L. 141-5, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être chargées par l'Etat, les collectivités territoriales ou les établissements publics qui leur sont rattachés et pour leur compte notamment des missions suivantes :*

- 1° "L'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires" ;*
- 2° "La négociation de transactions immobilières portant sur des immeubles mentionnés à l'article L 141-1" ;*
- 3° "La gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales" ;*
- 4° "La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier" ;*
- 5° "L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale."*

La SAFER a, conformément aux articles R 141-1, II et R 141-2, II du Code rural et de la pêche maritime, souscrit deux garanties financières forfaitaires de 30 000 € chacune résultant d'un engagement de caution souscrit auprès de GROUPAMA ASSURANCE-CREDIT S.A. dont le siège social est à PARIS (75008), 8-10 rue d'Astorg, sous le numéro de police : 4000711190, et la SAFER justifie en plus d'une assurance-responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de GROUPAMA ILE DE FRANCE dont le siège social est à GENTILLY (94250), 161 avenue Paul Vaillant-Couturier, sous le numéro 424 123 E 005.

Ceci exposé,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – DEFINITION ET OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de poursuite et de prise en charge de la procédure judiciaire que va poursuivre la SAFER et d'assurer la garantie de bonne fin de l'opération pour le cas où, par suite d'une décision judiciaire favorable, la SAFER serait en mesure d'acquérir le bien conformément à l'exercice de son droit de préemption.

La Commune souhaite poursuivre sa politique de [descriptif du projet de la commune : préservation de l'environnement, lutte contre le mitage, destruction des constructions illégales, etc]

En conséquence, elle s'engage à apporter la garantie de bonne fin à la SAFER dans la poursuite du contentieux qui l'oppose au demandeur, [nom partie demanderesse], et à prendre à sa charge l'ensemble des frais de procédure en ce compris les frais d'avocat.

La Commune s'engage également à racheter le bien conformément à la convention de veille foncière liant les PARTIES et à ses précédents engagements auprès de la SAFER ci-avant plus amplement relatés dans l'exposé, si la SAFER était en mesure ou dans l'obligation d'acquérir le bien, le cas échéant au prix fixé par le juge compétent.

La SAFER s'engage à poursuivre le contentieux pour son propre compte, en vue de faire valoir ses droits et le bienfondé de sa préemption.

Au cours de la procédure, la SAFER tiendra informée par écrit la Commune des décisions judiciaires rendues. En cas de décision défavorable de la juridiction compétente, il est convenu que la mise en œuvre éventuelle des voies de recours se fera en concertation entre la SAFER et la Commune.

La Commune devra, dans un délai maximum de QUINZE (15) jours faire savoir à la SAFER :

- Si elle maintient son soutien à la SAFER dans la poursuite de l'action judiciaire (Cour d'Appel, ou Cour de Cassation selon le cas),
- Qu'elle s'engage à garantir par voie de conséquence, les coûts inhérents à la procédure.

Si les voies de recours sont utilisées par la partie adverse au dossier, la Commune garantira également la SAFER de la couverture des coûts ainsi occasionnés.

Article 2 - CONDITIONS FINANCIERES

La rémunération de la SAFER est fixée de la manière suivante :

DESIGNATION DES PRESTATIONS	PRIX (€)
1. Analyse juridique des pièces du dossier et préparation des éléments à transmettre à l'avocat devant le Tribunal Judiciaire	6 000 €* <i>Le cas échéant</i>
2. Analyse juridique des pièces du dossier et préparation des éléments à transmettre à l'avocat et avoué – devant la Cour d'Appel	4 000 € <i>Le cas échéant</i>
3. Analyse juridique des pièces du dossier et préparation des éléments à transmettre à l'avocat devant la Cour de Cassation	3 000 € <i>Le cas échéant</i>
4. Prise en charge des factures des avocats et de l'avoué devant chaque juridiction (avec TVA à 20 %)	<i>Remboursement des factures*</i>
5. Facturation des sommes à régler au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et des dépens de procédure.	<i>À inscrire le cas échéant</i>

(*100 % du montant total de l'élément 1 sera exigible à la signature de la présente convention et l'élément 5 sur les frais engagés chaque année)

La Commune pourra se libérer des sommes dues à la SAFER en les portant au crédit du compte bancaire référencé ci-dessous auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole d'Ile de France.

Code Banque	Code Guichet	N° de Compte	Clé RIB	Code BIC
18206	00420	00590653001	96	AGRIFRPP882

À défaut de mandatement dans les 45 jours, les sommes dues porteront intérêt au taux légal jusqu'à la date effective de réception des fonds par la SAFER (le délai de 45 jours est le délai dont dispose une collectivité, pour mandater la dépense à compter du jour où elle est devenue exigible, dans le cadre de la réglementation des marchés publics ; ce délai est couramment appliqué dans les autres cas).

Article 3 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Les dispositions régissant cette convention sont prévues aux articles 1984 et suivants du Code civil.

En particulier, la Commune confie à la SAFER, ce qu'elle accepte, le soin de mener à bien la procédure judiciaire en cours et d'effectuer toutes diligences pour que la procédure trouve une issue favorable à la SAFER.

La Commune déclare cependant avoir parfaite connaissance que la décision finale relève pleinement de l'appréciation des juges compétents. Ainsi, toute décision défavorable rendue par le juge compétent, et ce à quelque stade de la procédure que ce soit (première instance, appel, cassation), ne pourra en aucun cas remettre en cause la validité des présentes, ce que la Commune reconnaît et accepte.

La Commune s'engage à ne rien entreprendre qui pourrait nuire au bon déroulé de la procédure judiciaire objet des présentes.

Les PARTIES s'engagent à considérer comme strictement confidentielles toutes les informations transmises entre elles, de quelque nature que ce soit et sur quelque support que ce soit, à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Chacune des PARTIES s'engage à prendre toutes les mesures pour assurer le respect de cette obligation de confidentialité et s'interdit de divulguer, à toute personne physique ou morale, soit directement, soit indirectement, les informations confidentielles dont elle aurait connaissance dans le cadre de la présente convention et/ou de les reproduire et/ou de les utiliser, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers, à d'autres fins que l'exécution des présentes.

Les PARTIES s'engagent à ne transmettre les informations confidentielles reçues qu'aux seuls membres de son personnel, chargés de participer à l'exécution des présentes, qui auront été informés de la nature confidentielle de ces informations.

Article 4 - EFFET DU CONTRAT, DURÉE

La convention est établie pour une durée de **CINQ (5) ans** et prendra effet à compter de sa signature par la dernière des deux PARTIES. Elle pourra être prorogée d'un commun accord entre les PARTIES, en fonction des décisions de la juridiction compétente, pour une durée devant permettre de solder et d'apurer les comptes financiers et les opérations en cours.

Les PARTIES peuvent d'un commun accord et seulement après Jugement du Tribunal Judiciaire, de la Cour d'Appel ou de la Cour de Cassation, résilier la présente convention, cette résiliation devant être constatée expressément. Dans cette hypothèse, la résiliation ne vaudra que pour l'avenir et l'ensemble des obligations à la charge des PARTIES continuera de produire ses effets pour la période antérieure à ladite résiliation, notamment en ce qui concerne l'acquittement des frais résultant d'évènements ou de faits antérieurs à la date de résiliation.

La PARTIE souhaitant mettre fin à la présente convention devra en aviser l'autre dans le délai de **QUINZE (15) jours** à compter de la date à laquelle la Commune aura réceptionné le Jugement du Tribunal Judiciaire, de la Cour d'Appel ou de la Cour de Cassation, adressé par les soins de la SAFER dans les conditions de l'article 1. Passé ce délai, la Commune sera réputée poursuivre les engagements pris aux présentes.

Article 5 - LITIGES

Toute difficulté d'application de la présente convention ou tout litige fera l'objet d'un examen entre les PARTIES pour trouver des solutions amiables. A défaut, le tribunal compétent pourra être saisi (dans la plupart des cas, il s'agira du tribunal administratif).

Fait à en deux exemplaires, le

POUR LA COMMUNE ++++++,

Le Maire,

Monsieur/Madame

POUR LA SAFER DE
L'ILE-DE-FRANCE,
Le Directeur Général Délégué,

Monsieur Pierre MISSIOUX

for

A vertical number line with tick marks at 0, 0,03, and 0,05 km.