

Vente : RETROCESSION SAFER CONSEIL
DEPARTEMENTAL DE LA CREUSE
Dossier suivi par : Corentin BOUCHET

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

SAFER Nouvelle Aquitaine
Service Départemental de la Creuse
28. avenue d'Auvergne
Immeuble MSA
23 000 Guéret
Tél : 05 55 52 41 15

Siège social
Les Coreix
BP 2
87430 VERNEUIL-SUR-VIENNE

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

IDENTITE DES ACQUEREURS

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CREUSE

Représenté(e) par Madame Valérie SIMONET

Adresse : Hôtel du Département – 4 Place Louis Lacrocq - BP 250
23011 GUERET Cedex

Identifié sous le numéro de SIREN 222309627

ELECTION DE DOMICILE DES ACQUEREURS

Etude de Maître : PFEIFFER Pierre-Henri

Adresse : 2 rue Saint Jean - 23200 AUBUSSON

SURFACE TOTALE DES IMMEUBLES

Superficie totale : 00 ha 84 a 70 ca

Commune principale du fond : SAINT MICHEL DE VEISSE

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Libre à la vente

Entrée en jouissance : Au jour de la signature de l'acte authentique

DESIGNATION PARCELLAIRE

Surface commune de SAINT MICHEL DE VEISSE : 00 ha 84 a 70 ca

Lieu dit	Section	N°	Anc. n°	Div	Subdiv	Surface	NC	NR
L'ARBRE DU PLAT	AD	0169	0002			84 a 70 ca	BR	BR

PRIX DE VENTE

Prix Rétrocession TTC : 600,00 € (SIX CENT EUROS)

Ces prix s'entendent hors TVA immobilière éventuelle et hors frais d'acte notarié et de prêt éventuel.

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

Le prix fixé est valable pour un paiement effectué le jour de la signature de l'acte authentique et au plus tard le 31/10/2022, passé ce délai ce prix sera majoré de 0.30 % du prix principal par mois de retard.

LEVÉE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 31/10/2022

Destinataire de la levée d'option : Maître PFEIFFER Pierre-Henri

Si la demande de levée d'option n'a pas été réalisée à la date indiquée ci-dessus, la présente promesse se renouvellera à compter de cette date par tacite reconduction de mois en mois, de date à date.

ENGAGEMENT DES ACQUEREURS

Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé dans les dispositions générales : Bien rural

Les ACQUEREURS prennent l'engagement de conserver la destination prévue à l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) (art. L 125-5 du Code de l'Environnement)

- Un état des risques est annexé à la présente promesse
- Les biens ne sont pas situés dans une commune concernée par ces risques
- Les vendeurs ont déclaré que les biens cédés ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité (art L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances)
- Les vendeurs ont déclaré que les biens cédés n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité (art L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances)

OBSERVATION

Les ACQUEREURS, soussignés, déclarent vouloir acquérir les seuls immeubles objets de la présente qui leur ont été attribués par la SAFER et renoncent purement et simplement à leur demande initiale portant sur les biens mentionnés dans le protocole de candidature ou dans la promesse d'achat si ces derniers diffèrent de ceux présentement cédés.

IMPOTS FONCIERS

Les ACQUEREURS prendront en charge les impôts fonciers à compter du jour de la signature de l'acte authentique d'achat.

Les ACQUEREURS reconnaissent avoir pris connaissance des conditions générales de la promesse d'achat, ci-après annexées, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du contrat. En conséquence, ils s'engagent à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

A : *Coenet*

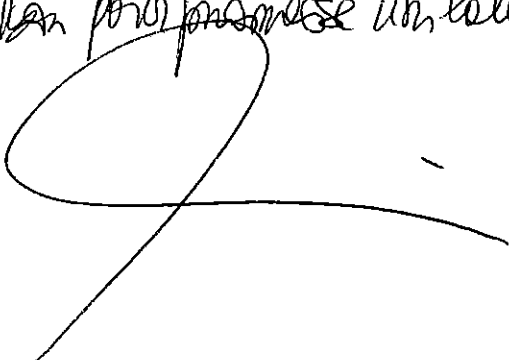
Le :

27 JUIN 2022

Signature des ACQUEREURS, précédée de la mention manuscrite :

"Bon pour Promesse Unilatérale d'Achat"

Bon pour promesse unilatérale d'achat



Remis ce jour : Les conditions générales de la promesse.

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés,

ci-après dénommés LES ACQUEREURS

et dont l'identité est précisée dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES des présentes, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter :

à LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL Nouvelle-Aquitaine, Société anonyme au capital de 4 143 056,00 € dont le Siège Social est à VERNEUIL-SUR-VIENNE Les Coreix BP 2 inscrite au registre du Commerce de Limoges sous le numéro B 096 380 373

ci-après dénommée LA SAFER,

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

La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens meubles décrits dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

A - DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT - LEVEE D'OPTION

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

La SAFER informe les ACQUEREURS que le présent engagement n'aura la qualité de contrat qu'au jour de la levée d'option par la SAFER. Cette décision sera prise au siège de la SAFER, ou l'une de ses antennes départementales, ces lieux constituant son établissement, de sorte que le contrat ne saurait être considéré comme conclu hors établissement. Il résulte que le dispositif de protection du consommateur prévu par la loi n°2014-344 du 17 Mars 2014, ne saurait être applicable.

B - DEPÔT A TITRE DE CAUTIONNEMENT

Pour les biens acquis à l'amiable et dès la levée d'option, les ACQUEREURS verseront un acompte dont le montant est fixé au paragraphe dépôt à titre de cautionnement des DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

Le défaut de règlement effectif de cette somme, dans les huit jours de la levée d'option, entraînera la résolution de la vente et l'application de la clause pénale conformément au paragraphe Rupture des engagements – Clause pénale.

Si la candidature des ACQUEREURS n'est pas retenue par la SAFER, la somme ainsi consignée leur sera restituée et ils reconnaissent qu'ils n'auront droit à aucune autre somme à quelque titre que ce soit.

Si la candidature des ACQUEREURS est retenue et qu'ils acquièrent le bien, ladite somme, consignée indiqué comme ci-dessus, sera conservée par la SAFER et vaudra acompte sur le règlement du prix de rétrocession.

C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS

(Clause Pénale Art. 1231- 5 du Code Civil)

Au cas où, après la levée d'option par la SAFER, les ACQUEREURS, pour quelque motif que ce soit, ne respectaient pas les engagements décrits dans la présente, et si la SAFER renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la SAFER, moyennant une indemnité à la charge des ACQUEREURS, correspondant au montant de la clause pénale équivalent à 10 % de la valeur du bien vendu.

D - PRIX DE RETROCESSION

Paraphe(s)

Promesse d'achat - 4

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

Si, pour quelque cause que ce soit, la réitération par acte authentique n'a pu avoir lieu à la date prévue, le prix indiqué sera majoré d'un intérêt calculé au jour le jour, au taux mensuel mentionné dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

E - TRANSMISSION DE PROPRIETE -ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

F - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les ACQUEREURS déclarent parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités ou faits visiter ou contrôler. Ils ne formulent aucune réserve quant à la consistance sauf celles précisées dans les dispositions particulières.

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

- A 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 indiquées dans les présentes, toute différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire leur profit ou leur perte.
- A prendre lesdits immeubles, sans recours contre la SAFER, dans la situation juridique qui sera la leur au jour de la rétrocession, qu'ils soient libres de toute occupation, ou éventuellement occupés de la manière qui est exposée dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.
- A payer à compter de la date fixée dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau etc ..., relatifs aux immeubles. Si la SAFER a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par les ACQUEREURS dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait.
- A souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis.
- A 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.
- A faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou le cas échéant à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. La SAFER précise à cet effet que tous les contrats d'assurances qu'elle détient, cesseront de produire leurs effets à la date de signature dudit acte.
- A supporter les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaires des présentes si l'achat se réalise, et notamment les frais d'acte et éventuellement de prêt.

G - CAHIER des CHARGES - ENGAGEMENT DES ACQUEREURS

Il est précisé que, s'agissant de biens transmis par l'intermédiaire de la SAFER, l'acte de vente comportera un cahier des charges mentionné dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

Selon la nature de l'opération les engagements suivants seront pris pour une durée minimale de 10 ans".

- S'il s'agit d'une installation :

- d'exploiter personnellement le bien vendu,

- de conserver au bien vendu une destination agricole,
- de justifier dans les douze mois au plus tard du statut de chef d'exploitation,
- de ne pas morceler, ni lotir, ni aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni louer, ni échanger,
- de ne pas apporter en société le bien vendu, ni céder toute part sociale.

L'exploitant, personne physique, ne pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport qu'à condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant à titre majoritaire et de conserver cette majorité tant que le bien sera mis à disposition de la société ou apporté à celle-ci. Il s'engage sur simple réquisition de la SAFER et pendant toute la durée du cahier des charges à justifier de ce statut.

- S'il s'agit d'une consolidation et ou d'une amélioration parcellaire :

- d'exploiter personnellement le bien vendu,
- de conserver au bien vendu une destination agricole,
- de ne pas morceler, ni lotir, ni aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni louer, ni échanger,
- de ne pas apporter en société le bien vendu, ni céder toute part sociale.

L'exploitant, personne physique, ne pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport qu'à condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant à titre majoritaire et de conserver cette majorité tant que le bien sera mis à disposition de la société ou apporté à celle-ci. Il s'engage sur simple réquisition de la SAFER et pendant toute la durée du cahier des charges à justifier de ce statut.

- S'il s'agit d'un achat par un bailleur :

- de s'engager à louer ou de mettre à disposition à un agriculteur agréé par la SAFER,
- au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, le bail ou la mise à disposition viendrait à cesser, toute
- prise en location du bien acquis par un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la SAFER,
- de conserver au bien vendu une destination agricole,
- de ne pas morceler, ni lotir, ni aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger,
- de ne pas apporter en société le bien vendu, ni céder toute part sociale.

- S'il s'agit d'une opération forestière :

- d'exploiter personnellement le bien vendu,
- de conserver au bien vendu une destination forestière,
- de ne pas morceler, ni lotir, ni aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger,
- de ne pas apporter en société le bien vendu, ni céder toute part sociale.

L'exploitant, personne physique, ne pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport qu'à condition expresse de faire partie de ladite société.

- S'il s'agit d'une opération environnementale :

- d'utiliser le bien acquis selon la destination qui lui a été dévolue par la SAFER en veillant tout particulièrement au respect des dispositions de protection définies dans le cadre d'une réglementation spécifique ou issues d'un projet décidé par une collectivité,
- de ne pas morceler, ni lotir, ni aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger,
- de ne pas apporter en société le bien vendu, ni céder toute part sociale.

- S'il s'agit d'une réorientation d'un bien rural - développement rural :

- de conserver au bien vendu une destination conforme aux dispositions de l'art. L 141-1 et L 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime,
- de ne pas morceler, ni lotir, ni aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger,
- de ne pas apporter en société le bien vendu, ni céder toute part sociale.

Ces engagements devront être respectés sous peine de la mise en œuvre de la procédure de résolution de la vente ou de l'application d'une clause pénale. Une dispense particulière pourra être accordée expressément par la SAFER selon les modalités indiquées dans l'acte.

La SAFER demande également à bénéficier d'un pacte de préférence en cas d'aliénation de tout ou partie du bien vendu pendant la durée du cahier des charges.

H - CONDITIONS SPECIALES

Contrôle des structures

En application des articles L.331-2-III et R.331-4 du Code Rural de de la Pêche Maritime, l'avis favorable donné à la rétrocession par le Commissaire du Gouvernement représentant le Ministre chargé de l'agriculture vaut autorisation d'exploiter. La Safer se charge de procéder aux formalités requises.

Droits à paiement découplés

Dans le cas où la vente emporte cession concomitante de droits à paiement découplés conformément à la législation en vigueur, les modalités devront figurer dans les conditions sur les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

Loi SRU

Si le présent acte sous seing privé a pour objet l'acquisition, par un non professionnel, d'un immeuble à usage d'habitation. En conséquence, il entre dans le champ d'application de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, le présent acte sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque personne identifiée sous le vocable ACQUEREUR, aux adresses indiquées en tête des présentes, ou au domicile élu à cet effet.

I – DROIT DE MUTATION

La présente vente est effectuée dans le cadre des opérations immobilières visées par l'article 1028 ter du Code Général des Impôts qui dispense de toute perception au bénéfice du Trésor Public. A ce titre les ACQUEREURS s'engagent pour eux et leurs ayants cause, pour une durée minimale de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique, à conserver la destination qui répond aux dispositions de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G ter du Code Général des Impôts, à savoir acquittement à première réquisition des droits et taxes dont l'acquisition est exonérée, majoré de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du Code Général des Impôts.

J - RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

'Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.'

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

K - Mentions RGPD Documents contractuels

Les données personnelles collectées sont utilisées dans le cadre de l'exercice des missions d'intérêt général confiées aux Safer en vertu du I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles vous concernant.

Vous pouvez exercer vos droits à tout moment en vous adressant à Délégué à la protection des données, FNSafer, 91, rue du faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - dpd@safer.fr.