



# PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT avec faculté de substitution

## DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés, ci-après dénommés « LES PROMETTANTS » et dont l'identité est précisée en ANNEXE des présentes, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter :

à LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL Provence Alpes Côte d'Azur, Société anonyme au capital de 2 264 526 €, dont le Siège Social est à 04100 MANOSQUE Route de la Durance, inscrite au registre du Commerce de MANOSQUE, sous le numéro 707 350 112 B, ci-après dénommée « LA SAFER »,

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

La présente promesse porte également, le cas échéant, sur les biens meubles décrits en ANNEXE

### A - DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT - LEVEE D'OPTION OU FACULTE DE SUBSTITUTION

En conséquence de la présente promesse, les PROMETTANTS s'engagent à acheter lesdits biens à la SAFER, si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception adressée aux PROMETTANTS, au domicile élu en ANNEXE au plus tard à la date indiquée à l'ANNEXE 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.

A l'intérieur de ce délai la SAFER pourra - de sa seule initiative - proposer aux promettants de procéder à l'acquisition des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural.

S'il est d'ores et déjà prévu de réaliser la présente sous forme de substitution tel que précisé dans l'ANNEXE, les PROMETTANTS acceptent cette substitution et donnent mandat à la SAFER de réaliser les formalités de la levée d'option auprès du vendeur à la SAFER.

### B - GARANTIE DE CANDIDATURE

#### (Clause Pénale Art. 1226 du Code Civil)

Les PROMETTANTS ont fait acte de candidature, signé un protocole de garantie financière et versé la somme prévue à l'appui de cette candidature. Si la vente a lieu, cette somme viendra en déduction du prix de rétrocession et/ou en diminution de la rémunération de la SAFER en cas de substitution.

Dans le cas où les PROMETTANTS, pour quelque raison que ce soit, ne donneraient pas suite à leur engagement d'acquiescer, la SAFER, si elle accepte ce désistement, conservera à titre de clause pénale sur la somme versée à l'appui de la candidature, un montant correspondant :

- à 10% de la valeur du bien cédé par la SAFER, si le bien est issu d'une acquisition amiable,
- à 20% s'il est issu d'une acquisition par voie de préemption, sauf stipulation contraire en ANNEXE, à la rubrique « Conditions particulières ».

### C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option par la SAFER, les PROMETTANTS, 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 PROMETTANTS, correspondant au montant de la clause pénale prévue au paragraphe B.

### D - PRIX DE RETROCESSION

Si la réalisation de l'achat est demandée par la SAFER, les PROMETTANTS paieront le prix fixé à l'ANNEXE, 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, 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 en ANNEXE sur la partie du prix qui restera due.

### 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 1196, 1583, 1589 du Code Civil, les PROMETTANTS 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 l'ANNEXE.

### F - CONDITIONS DE RETROCESSION

#### F1 - CONDITIONS GENERALES

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 PROMETTANTS s'engagent :

- 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 différente en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire leur profit ou leur perte ;
- à 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 à l'ANNEXE;
- à payer à compter de la date fixée à l'ANNEXE 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 PROMETTANTS 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 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 ; à 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.

## F2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que, s'agissant de biens rétrocédés par une SAFER, l'acte de rétrocession comportera éventuellement selon la nature de la rétrocession mentionnée en ANNEXE des conditions particulières reprenant les engagements suivants pris pour une durée de 20 ans sous peine d'application d'une clause pénale ou de la résolution de plein droit de la vente ou du délaissement du bien en cas de substitution.

Les dispenses éventuellement accordées par la SAFER donneront lieu, le cas échéant, à une facturation de frais d'instruction de dossier selon barème.

### CAHIER des CHARGES Agricole

#### Cas du propriétaire exploitant (agrandissement, installation)

Pendant une durée de 20 ans à compter de la date de l'acte de vente, ceux-ci ne pourront être cédés, morcelés ou lotis du fait des promettants ou de leurs ayants droit, qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER. Les PROMETTANTS s'engagent à conserver la destination agricole audit bien et à l'exploiter personnellement pendant la même période sauf dérogation particulière accordée par la SAFER.

#### Cas où propriétaire et exploitant sont différents (apporteurs de capitaux)

**Obligation de louer.** Le bien objet des présentes sera loué soit par Convention de Mise à Disposition (L 142-6 du Code Rural) sauf au cas où la SAFER aura acquis les biens par préemption, soit par bail rural à un agriculteur agréé par la SAFER. Pendant la durée du bail le bien objet des présentes ne pourra être donné à bail ou vendu qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

### CAHIER des CHARGES Environnemental

Les PROMETTANTS s'engagent à conserver la qualité environnementale du bien pendant un délai de dix ans. (art L 141-3 du Code Rural).

### CAHIER des CHARGES Rural

Les PROMETTANTS s'engagent à conserver la vocation du bien objet des présentes pendant une durée de 20 ans à compter de la date de l'acte de vente.

### PACTE DE PREFERENCE

Pendant la même période, en cas d'aliénation à titre onéreux, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence, indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée.

## F3 - CONDITIONS SPECIALES

### Contrôle des structures

Dans le cas où la présente opération relèverait du contrôle des structures, les PROMETTANTS bénéficient, en qualité d'attributaires de la SAFER, du régime déclaratif, sauf :

- pour les opérations ayant pour conséquence la suppression d'une unité économique égale ou supérieure au seuil fixé pour la mise en œuvre du contrôle,
- pour les opérations d'agrandissement réalisées par l'attribution d'un bien préempté d'une exploitation dont la surface totale après cette cession excède deux fois l'unité de référence. Ils s'engagent à effectuer les démarches requises auprès de la Commission Départementale d'Orientation Agricole.

### Conformité des bâtiments et du matériel

Les PROMETTANTS déclarent être parfaitement informés de la situation des bâtiments, telle que décrite en ANNEXE, vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Ils s'engagent à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à leurs frais. Il en est de même au niveau du matériel.

## F4 - CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être exigée par les PROMETTANTS 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 des promettants n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER ou enfin si l'autorisation prévue à l'alinéa « Contrôle des Structures » des Conditions Spéciales n'était pas obtenue.

## G - REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION

La présente opération entre dans le cadre des missions de la SAFER et est donc exonérée des droits d'enregistrement. Cela implique le respect par les PROMETTANTS du maintien d'une destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code Rural pendant 10 ans 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 droits supplémentaires de 1% et des intérêts de retard. La présente opération entre dans le champ d'application de l'article 257 6° du Code Général des Impôts (TVA due sur la marge). Le montant de la TVA due à ce titre est indiqué au paragraphe « PRIX ».

Fait en 2 exemplaires,

à GARDANNE

Le 07.02.2025

Signature des PROMETTANTS

précédée de la mention manuscrite « Bon pour Promesse d'Achat »

Bon pour promesse d'achat

