

PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT CONDITIONS PARTICULIÈRES

Référence du dossier : N° CP 31 25 0195 01 - COMMUNE DE SEYSES représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Jérôme BOUTELOUP

LE PROMETTANT

COMMUNE DE SEYSES, représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Jérôme BOUTELOUP

Mairie de Seyses, 31600 SEYSES

Téléphone : 05 62 11 64 64

E-mail : urbanisme@mairie-seysses.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 Mai 2021 à Villalier (11).

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 Gaëlle CROS**, notaire à SEYSES (31).

E-mail : etude.cros@notaires.fr

Téléphone : 05 32 74 02 52

BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE

Désignation des parcelles

Bien situé dans le département de la HAUTE-GARONNE, sur la commune de **SEYSES**.

Surface totale de **5 ha 82 a 21 ca.**

Maison à usage d'habitation, hangar non attenant et diverses parcelles agricoles en nature de prairies.

Désignation des biens mobiliers (matériels, cheptel, divers, etc.) OUI NON

Présence de salariés : OUI NON

Commune de SEYSES - Surface sur la commune : 5 ha 82 a 21 ca.

Lieu-dit	Section	N°	Div.	Subdiv.	Surface	NC	NR	Zonage
2040 RTE DE SAINT LYS	E	0263			1 ha 48 a 19 ca	P	T	A
L ARGENTE	E	0264			42 a 62 ca	T	T	A
L ARGENTE	E	0265			3 ha 91 a 40 ca	T	T	A

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

Photo du bien :



PRIX

Composition du prix	Rétrocession
Biens et droits immobiliers et mobilier HT	431 440,00 €
TVA	86 288,00 €
Prix TTC	517 728,00 €

Soit un prix total de CINQ CENT DIX-SEPT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT 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).

Montant reçu ce jour : 105 000,00 € (CENT CINQ MILLE EUROS).

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 : 6 480,00 € (SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT EUROS).

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

Date limite de levée d'option : 31/12/2025.

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : décembre 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).

FINANCEMENT

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

De ses deniers personnels à hauteur de la totalité (soit environ 524 208,00 €).

Si non recours à un prêt :

Le PROMETTANT déclare ne recourir à aucun emprunt pour financer cette acquisition. Je reconnaiss 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 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*)

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 : rétrocession à bailleur.

Destination du fonds : agricole.

Projet : Rétrocession à bailleur. La Commune de Seysses souhaite maintenir la destination agricole du bien. Mise à disposition du bien à un agriculteur afin d'installer ou de consolider une exploitation locale. Exploitant à définir.

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 - 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.

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

5.1 - 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 ».

5.2 - Apport en société.

Le PROMETTANT s'engage à ne pas apporter en société le bien sans autorisation expresse de la Safer.

6 - Clauses applicables à l'exploitant non-acquéreur :

6.1 - Maintien du statut de chef d'exploitation.

L'exploitant ou l'associé exploitant, personne physique, s'engage à maintenir son statut de chef d'exploitation jusqu'au terme du cahier des charges.

6.2 - Exploitation personnelle.

L'exploitant s'engage à exploiter personnellement le bien acquis pour y développer une activité agricole.

6.3 - Apport de bail.

L'exploitant ne pourra faire apport de son bail à une société qu'à condition expresse de faire partie de cette 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 de ce statut.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> BASOL / BASIAS | <input checked="" type="checkbox"/> INSTALLATION GAZ |
| <input checked="" type="checkbox"/> ETAT des RISQUES et POLLUTIONS | <input checked="" type="checkbox"/> INSTALLATION ÉLECTRIQUE |
| <input checked="" type="checkbox"/> AMIANTE | <input checked="" type="checkbox"/> DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE |
| <input checked="" type="checkbox"/> RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (SATURNISME) | (DPE) |
| <input checked="" type="checkbox"/> ÉTAT PARASITAIRE (termite) | <input checked="" type="checkbox"/> ASSAINISSEMENT |

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.

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).

DROIT DE PRÉFÉRENCE – PARCELLES BOISÉES

Conformément aux articles L331-19 et suivants du Code Forestier, il existe différents droits relatifs à la vente d'une ou plusieurs parcelle(s) boisée(s), classée(s) au cadastre en nature de bois, et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares,

- Au profit des propriétaires voisins contigus : OUI NON
- Au profit de la commune : OUI NON

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN :

Le bien se situe sur la commune de SEYSES, 2040 route de Saint-Lys, lieu-dit "L'Argente" (géoterritoire Sud-Ouest Toulousain), dans le canton de MURET et la Petite Région Agricole des Vallées. Le bien se situe à environ 2,6 kms à l'Ouest du centre-ville du village de SEYSES, en zone de plaine.

CONDITION D'ACCES AU BIEN :

L'accès à cette propriété s'effectue facilement, directement depuis la route départementale D 12 "Route de Saint-Lys", reliant les villages de SEYSES et de SAINT-LYS.

ANALYSE URBAINE :

Le bien se situe en **zone agricole protégée** du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de SEYSES. La partie Nord du bien est contiguë à une voie classée bruyante (route départementale D 12). La partie Est du bien correspond à une continuité écologique (haies, ripisylve, boisements et arbres remarquables - ruisseau de l'Ousseau). Le bien est situé en risque inondation (inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau - ruisseau de l'Ousseau), en risque mouvement de terrain (tassements différentiels) et en risque pollution des sols (dans un rayon de 500 m, deux sites sont référencés en Installation Classées pour la Protection de l'Environnement - entreprise Malet et entreprise Terreau Plus).

DESCRIPTION DES BIEN NON BATIS :

Il s'agit de trois parcelles agricoles, d'une superficie totale de 5 ha 82 a 21 ca, réparties en un seul îlot. Le bien est en nature réelle de terres (prairies), en plaine et d'un potentiel agronomique moyen (basse plaine d'alluvion, sol de type « boulbènes », peu évolué, perméable, caillouteux et peu argileux). Le bien n'est pas irrigué. Il est vendu libre de toute occupation et sans Droit à Paiement de Base (DPB).

DESCRIPTION DES BIEN BATIS :

L'ensemble bâti est composé d'une maison à usage d'habitation de 129 m² habitable avec garage de 67 m² et appentis ouvert et d'un hangar non attenant de 150 m². Les bâtis ont été construit entre 1980 et 1985.

* La maison se compose d'un rez-de-chaussée (hall avec penderie de 10 m², séjour de 35 m², cuisine de 20 m², patio couvert de 13 m², salle d'eau de 3 m² et wc séparés de 2 m²) ; d'un 1/2 étage (hall avec placard de 11 m², trois chambres avec penderie de 10 m², 11 m² et 14 m², salle de bain de 7 m²) ; et d'un sous-sol (garage avec cellier et chaufferie de 67 m²). Un abris voiture ouvert est attenant à la maison. La maison d'habitation est en bon état d'entretien, des travaux de remise aux goûts du jour et énergétiques sont à prévoir (remplacement de la chaudière, remplacement du système de chauffage par une pompe à chaleur, fermeture de la cheminée à foyer ouvert, remplacement des fenêtres par des fenêtres double vitrage, remise aux normes électriques, mise en conformité de la fosse septique...).

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité : l'installation comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. Il est rappelé au PROMETTANT qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique.

Diagnostic de performance énergétique :

Consommation énergétique : 153 kWhep/m²/an (Classe D).

Émissions de gaz à effet de serre : 38 kg éqCO2/m/an (Classe D).

Recommandation et préconisation de travaux : les travaux essentiels (remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation ; condamner ou remplacer la cheminée à foyer ouvert - montant estimé : 4 600€ à 6 800€) ; les travaux à envisager (remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée ; remplacer les portes par des menuiseries plus performantes ; remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS - montant estimé : 18 700€ à 28 000€).

Assainissement : l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique. L'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement (assainissement individuel de type fosse septique). Fosse septique : INSTALLATION NON CONFORME.

La BENEFICIAIRE informe le PROMETTANT de l'existence des équipements suivants :

- DéTECTeur de fumée : **non équipé**.
- Chaudière : **équipé**.
- WC broyeur/sanibroyeur : **non équipé**.
- Cheminée/poêle : **équipé**.
- Système de chauffage : **équipé**.
- Climatisation/pompe à chaleur (système thermodynamique) : **non équipé**.
- Cuve à gaz : **équipé**. Le contrat de location devra être repris par le PROMETTANT.
- Cuve à fuel : **non équipé**.
- Cuve enterrée : **non équipé**.
- Fibre optique : **non équipé**.
- Panneaux photovoltaïques : **non équipé**.
- Dispositif de récupération des eaux de pluie : **non équipé**.
- Puits et forage domestiques : **équipé**.
- Forage non domestique : **non équipé**.
- Piscine : **non équipé**.
- Vidéosurveillance : **non équipé**.
- Alarme : **non équipé**.
- Point de recharge véhicule électrique : **non équipé**.

* Le hangar de 150 m² est fermé. Il est composé d'un sol en béton, d'une structure métallique et d'une toiture en tôle fibrociment amianté. Le bâtiment comporte des matériaux et produits contenant de l'amiante (matériaux de construction et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique). Le PROMETTANT déclare :

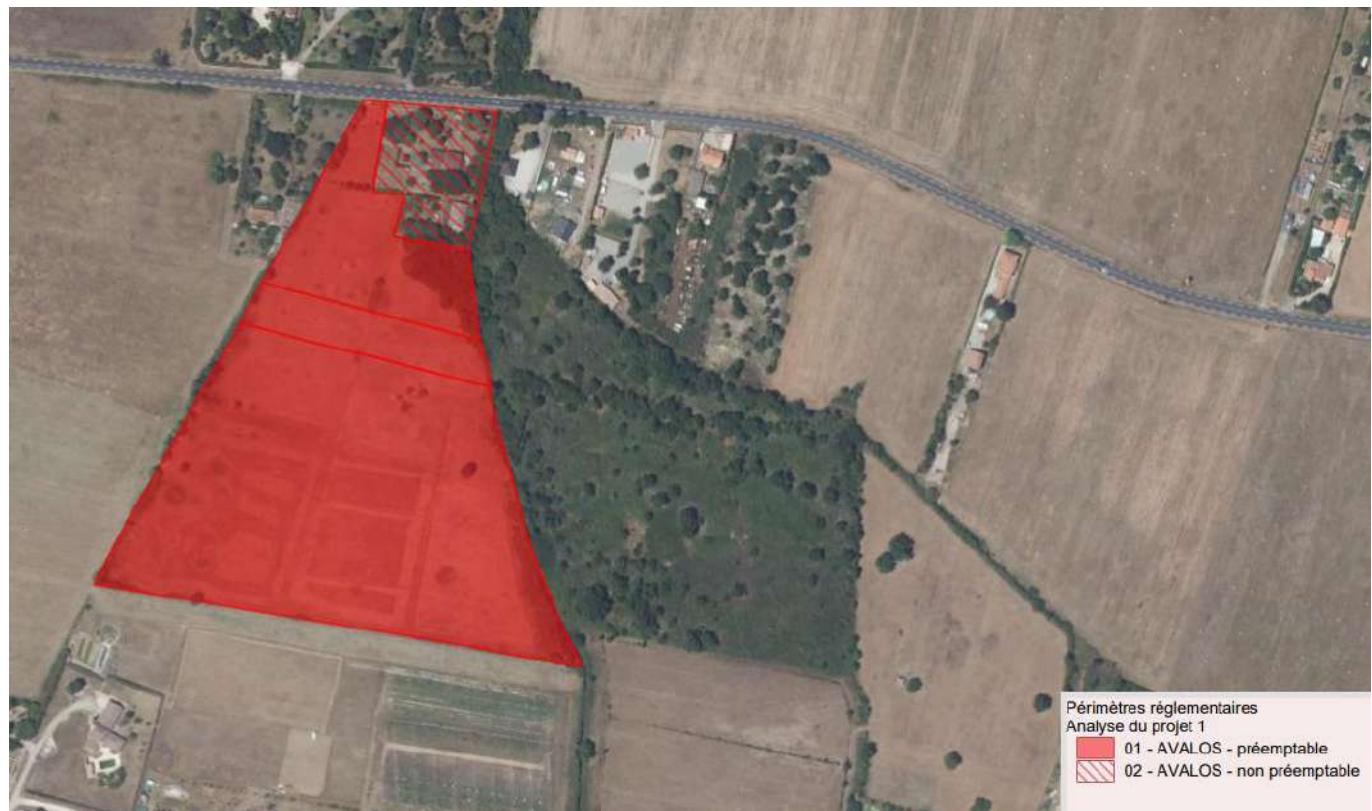
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect.
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

* Un puit bâti avec pompe complète le bien.

Le PROMETTANT déclare parfaitement connaître ledit bien pour l'avoir visité plusieurs fois en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards. Le PROMETTANT prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité. Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites. Il n'aura aucun recours contre la BÉNÉFICIAIRE pour quelque cause que ce soit.

Le PROMETTANT est informé que la présente est conclue dans le cadre d'une demande de préemption partielle avec offre d'achat, qui sera exercée par la Safer Occitanie. Dès lors, il a pris connaissance des possibilités de réponse du vendeur à réception de la préemption. Dès lors, il est convenu que le PROMETTANT s'engage à acheter le bien au prix fixé. Il est rappelé que la présente pourra donc être prorogée ou sera réitérée afin de correspondre à la durée du contentieux le cas échéant. Les parties l'acceptent d'ores et déjà et le PROMETTANT confirme sa volonté d'acquisition si le vendeur confirme sa volonté de vendre.

A la suite de la préemption partielle avec offre d'achat, l'intervention d'un géomètre pourrait être nécessaire afin de procéder au découpage de la propriété (partie préemptable / partie non préemptable). Dans ce cas, le PROMETTANT s'engage à prendre à sa charge l'intégralité des frais d'arpentage.



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

Diagnostic (voir liste ci-dessus)

Plan



PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

CONDITIONS GÉNÉRALES

** sous réserve des conditions particulières*

Référence du dossier : N° CP3125019501 - COMMUNE DE SEYSES représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Jérôme BOUTELOUP

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

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le 23/05/2025
accepter cette situation et, en cas de besoin, a mettre les bâtiments en conformité à ses frais.
ID : 031-213105471-20250522-DEL2025_3_01-DE

Bergier Levault

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.

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

DE PRÉFÉRENCE EN CAS

ID : 031-213105471-20250522-DEL2025_3_01-DE

Bergier Levault

I2. PACTE

D'ALIÉNATION À 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.

I3. 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 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.

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 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 :

14. PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT (EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE 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.

- 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.

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.

Fait en 3 exemplaires

A Le

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

Promettant

Signature du promettant

COMMUNE DE SEYSES, représentée par
Monsieur le Maire, Monsieur Jérôme
BOUTELOUP