

SAFER Occitanie



**PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

N° Dossier : CP 34 23 0197 01- COMMUNE DE VIAS

LE PROMETTANT

COMMUNE DE VIAS représenté par monsieur Jordan DARTIER, ou toute société se substituant dans laquelle le candidat attributaire resterait associé majoritaire,

Demeurant 6 Place des Arènes , 34450 VIAS

E-mail : mairie@ville-vias.fr

Forme juridique :

Capital social :

Immatriculée au RCS de

N° SIREN:

LA BÉNÉFICIAIRE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) Occitanie, désignée sous le vocable « la BÉNÉFICIAIRE » ou « la Safer », Société Anonyme au capital de 6 982 624,00 €, dont le siège est à AUZEVILLE (31321) - 10, chemin de la Lacade Auzeville-Tolosane BP 22125, identifiée au SIREN sous le numéro 61B086120235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), représentée par son Directeur Général Délégué, 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 David CONSANI, notaire à VIAS (34450).

E-mail : vernazobres.consani@notaires.fr

Téléphone : 04 67 21 73 76

BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE

Désignation des parcelles

Bien situé dans le département de HERAULT, sur la commune de VIAS

Surface totale de 44 a 87 ca

44 a 87 ca sur la commune de VIAS

Lieu-dit	Sect	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC	Urban.
LA GARDIE	CY	0066		0341	44 a 87 ca	T	T	A

SAFER Occitanie

PRIX

Composition du prix	Rétrocession
Prix du foncier	4 500,00 €
Droits immobiliers et mobilier HT	2 600,00 €
TVA	1 420,00 €
Montant total	8 520,00 € TTC

Soit un prix total de Huit mille cinq cent vingt euros .

Valable jusqu'à la signature de l'acte.

Non compris les frais et honoraires de notaire de l'acquéreur, les frais de géomètre, d'huissier et les indemnités diverses.

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.

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

Date limite de levée d'option : 25/09/2023

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 25/09/2023

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).

Adresse électronique du PROMETTANT :

Monsieur le Maire COMMUNE DE VIAS : mairie@ville-vias.fr

FINANCEMENT

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

De ses deniers personnels à hauteur de€

Si non recours à un prêt :

Le PROMETTANT déclare ne recourir à aucun emprunt pour financer cette acquisition. Je reconnais 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

SAFER Occitanie

D'un emprunt à hauteur deà un taux maximal de sur une durée maximale de

Le PROMETTANT s'engage à fournir à la BÉNÉFICIAIRE une réponse de son organisme bancaire dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

ENTRÉE EN JOUISSANCE

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 LIES AU FONCIER (BÂTI ET NON BÂTI)

Prise en charge des impôts : à la date d'acquisition par la SAFER OCCITANIE

PROJET DE L'ACQUÉREUR

Nature de l'intervention : Consolidation d'un porteur de projet déjà implanté localement hors cas des contiguïtés < 5ha

Destination du fonds : Agricole (bâti ou non bâti)

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.

SAFER Occitanie

Le PROMETTANT reconnaît avoir déjà informé la Safer que le bien sera mis à disposition de la société d'exploitation dont il fait partie.

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.

CESSION DES DROITS À PAIEMENT DE BASE (DPB)

La vente des biens n'est pas accompagnée de transfert de DPB.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Dispositions particulières : Cette promesse d'achat ne sera recevable par la Safer que tout autant que :

- La Safer ait pu exercer son droit de préemption
- Le projet d'acquisition par le promettant corresponde aux motivations et aux objectifs d'acquisition par voie de préemption par la Safer
- Sous réserve que le promettant soit retenu attributaire par les instances de la Safer à l'issue de la publicité (effectuée après exercice de la préemption par la Safer)

Si tel n'était pas le cas, la Safer se réserve le droit de ne pas donner suite à cette promesse d'achat sans que le promettant ne puisse rechercher ou inquiéter la Safer à ce sujet. La Safer s'engage à rembourser au promettant le cautionnement versé. »

L'attention du promettant est attirée sur le fait que les biens désignés par la présente font l'objet d'une offre d'achat par la SAFER.

A ce titre, il est possible qu'au terme d'une procédure pouvant aller jusqu'à 3 ans de la date de levée d'option, la SAFER fasse l'acquisition du bien à un prix fixé par le Tribunal, différent de celui figurant sur la présente.

Le promettant s'engage à acquérir dans ce délai les biens au prix fixé par le Tribunal, majoré des frais SAFER en cas d'une telle procédure

Compte tenu notamment du risque d'occupation sur les terres et des conflits que cela pourrait engendrer directement ou indirectement, le promettant s'engage à prendre en charge tous les éventuels frais de contentieux et de procédure et à assumer toutes les conséquences juridiques et financières d'un conflit lié à

SAFER Occitanie

l'exercice, par la Safer, du droit de préemption, et par voie de conséquence à l'attribution et à la rétrocession du bien préempté.

Une copie de la délibération du Conseil Municipal confirmant son accord pour l'acquisition aux conditions des présentes devra être annexée à la présente promesse.

En outre, le promettant s'engage à acquérir le bien désigné aux présentes et ce, nonobstant tout éventuel conflit, si la Safer lui en fait la demande.

Le PROMETTANT s'engage à louer le bien dont il s'agit à un agriculteur pendant une durée de 10 ans à travers une convention de mise à disposition consentie par la SAFER.

FRAIS de DOSSIER :

Les frais de dossier s'élèvent à 500 € HT. Le département de l'Hérault s'est engagé, via une convention avec la SAFER OCCITANIE, à payer la moitié des frais de dossier.

Ainsi, le promettant s'engage dès à présent à verser la somme de 250 € HT soit 300 € TTC à la SAFER correspondant à la moitié des frais de dossier si l'offre d'achat est rejetée par le vendeur.

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 prioritaires 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

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Annexe DPB | <input type="checkbox"/> Document d'arpentage |
| <input type="checkbox"/> Diagnostic (voir liste ci-dessus) | <input type="checkbox"/> Liste du matériel |
| <input type="checkbox"/> Plan | |