



PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

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 2 380 302 €, dont le Siège Social est à 04 100 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 de tout ou partie des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime. Dans cette hypothèse, et en application dudit article, les PROMETTANTS s'engagent expressément et irrévocablement à accepter cette substitution, portant sur tout ou partie des biens visés dans l'ANNEXE, et ils donnent mandat à la SAFER de réaliser en leur nom et pour leur compte les formalités de levée d'option.

Conformément à l'article 1216-1 alinéa 1 du code civil, les PROMETTANTS libèrent expressément et sans réserve la SAFER des obligations incombant aux vendeurs.

B – GARANTIE DE CANDIDATURE

(Clause Pénale Art. 1231-5 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, le montant versé à titre de justification de la capacité financière.

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, versée à titre de clause pénale prévue et correspondant au montant prévu 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 d'au moins 15 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.

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, et sont nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Ces données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et le cas échéant, au-delà de cette durée jusqu'à la signature de l'acte de vente et jusqu'à l'expiration du cahier des charges applicable à la vente projetée.

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

Les PROMETTANTS peuvent exercer leurs droits à tout moment en s'adressant au « Délégué à la protection des données, FNSafer, 91 rue du faubourg saint-honoré 75008 Paris – dpd@safer.fr ».

..... mots rayés et annulés

Fait en exemplaire à , le

Signature des « PROMETTANTS »
précédée de la mention manuscrite « **Bon pour Promesse d'Achat** »

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, des dispositions de l'article L 331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime aux termes duquel l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation d'exploiter.

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 15 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 intérêts de retard.