

# PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Par Substitution

## **Préambule**

La présente promesse unilatérale d'achat est consentie à la Safer dans le cadre de ses missions d'aménagement du territoire, en faveur de l'agriculture, du développement rural et de la préservation de l'environnement.

Les biens objet de la présente promesse d'achat sont situés dans le périmètre d'un territoire sur lequel intervient la Safer en vue de son aménagement durable.

L'action de la Safer vise à rationaliser, sur le long terme, l'utilisation de l'espace rural entre les différents usages du sol, à encourager et à déployer des activités agricoles et rurales conçues dans leur multifonctionnalité (économique, sociale, environnementale).

Le projet personnel du promettant a trouvé écho auprès de la Safer, intéressée par l'affectation future des biens objet de la présente promesse d'achat, compte tenu de ce qui précède.

Dans le cas où la réalisation de la présente promesse unilatérale d'achat serait demandée par la Safer, son intervention aura contribué à la mise en œuvre du projet personnel du promettant grâce aux moyens suivants :

- expertise des biens objet de la présente promesse,
- présentation du projet d'acquisition, tel qu'énoncé par le promettant, aux acteurs locaux (collectivités et instances agricoles) et concertation afin de faciliter son intégration au niveau local,
- validation du projet d'acquisition qui, tel qu'énoncé par le promettant et après agrément par la Safer, sera compatible avec les affectations envisageables dans le cadre de l'aménagement du territoire,
- accompagnement du projet dans le temps en s'assurant de sa pérennité au travers d'un cahier des charges,
- application, sous certaines conditions, d'un régime fiscal propre aux cessions réalisées par la Safer.
- application, sous certaines conditions, d'un régime dérogatoire en matière de contrôle des structures.

La présente promesse unilatérale d'achat est consentie à la Safer dans le cadre d'une procédure réglementée d'attribution qui impose à la Safer d'accomplir plusieurs formalités préalablement à toute décision d'attribution qu'elle intervienne par cession ou par substitution (appel public de candidatures, avis consultatif du Comité Technique Départemental en vue de l'arbitrage collégial des candidatures, approbation du projet d'attribution par les Commissaires du Gouvernement de la Safer).

Ceci exposé, il est consenti la promesse d'achat suivante :

## **Le promettant**

**La Commune d'AUBENAS**

Représentée par **Monsieur le Maire Jean-Yves MEYER**, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal du

Adresse : 4 Place de l'Hôtel de Ville, 07200 AUBENAS

Téléphone : 04-75-87-81-00

Mail : [contact@mairie-aubenas.fr](mailto:contact@mairie-aubenas.fr)

Domiciliée en l'étude de Maître

## **Le bénéficiaire**

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Auvergne-Rhône-Alpes, désignée sous le vocable "le bénéficiaire" ou "la Safer", Société Anonyme au capital de 7 399 008,00 euros dont le siège social est à LYON, 23, rue Jean Baldassini immatriculée au RCS de LYON sous le numéro. B 062 500 368

## **Faculté de substitution :**

La Safer est titulaire dans ce cas d'une promesse unilatérale de vente consentie par le propriétaire actuel des biens objet de la présente promesse.

La Safer se réserve la possibilité d'exercer, quand les conditions seront réunies, soit avant la levée d'option, soit après la levée d'option de la promesse de vente précitée, la faculté de substitution prévue par les dispositions de l'article L 141-1-II du Code rural pour réaliser la vente objet de la présente promesse.

La faculté de substitution devra intervenir au plus tard dans le délai de six mois à compter de la date d'enregistrement de la promesse de vente précitée. Pour le cas où la Safer se substituerait avant levée d'option le promettant dans les droits de la promesse de vente précitée, le promettant donne d'ores et déjà mandat à la Safer de réaliser en son nom et pour son compte les formalités de levée d'option de la promesse de vente auprès de son signataire. La levée d'option de la promesse de vente devra émaner de la Safer qui agira au nom et pour le compte du substitué, toute levée d'option émanant directement du substitué devant être considérée comme nulle et non avenue.

Quelles que soient les modalités de réalisation de la présente promesse, la Safer devra assurer la bonne exécution du contrat aux conditions de charges et de prix convenues jusqu'à la signature de l'acte authentique auquel elle prendra part.

---

Le promettant s'engage à acquérir la propriété immobilière dont la désignation cadastrale figure en annexe 1, et ce de façon irrévocable et sans possibilité de rétractation pour quelque motif que ce soit, jusqu'à la date limite de levée d'option indiquée au paragraphe 12.

### **1. Désignation des immeubles**

Une propriété rurale située sur la commune d'AUBENAS (07200), d'une surface totale de **42 a 53 ca** et comprenant diverses parcelles en nature cadastrale de prés, terres et bois taillis, tels que ces immeubles existent à ce jour avec toutes leurs dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

### **2. Diagnostics techniques et autres déclarations mentionnées en annexe**

☒ Etat des risques et pollutions

☒ Etat des nuisances sonores aériennes

### **3. Éléments complémentaires**

Sans objet.

### **4. Situation locative**

Libre.

### **5. Prix de vente et modalités de paiement**

Prix de vente : **1 215,00 €** (MILLE DEUX CENT QUINZE EUROS), auquel s'ajoutent les frais d'intervention Safer d'un montant de **780,00 € TTC** (dont TVA d'un montant de 130,00 €) en sus du prix de vente.

Le règlement du prix de vente, ainsi que des frais d'intervention Safer et des taxes et frais annexes, seront réglés par le promettant le jour de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire, et sur justification qu'il n'existe pas d'inscriptions sur le bien vendu.

Sont à la charge du promettant les frais d'acte.

### **6. Recours à l'emprunt**

Le promettant fera appel à l'emprunt pour le règlement du prix : NON.

### **7. Vérification de la capacité de financement**

Sans objet.

### **8. Transfert de propriété, entrée en jouissance**

La présente ne saurait en aucune manière emporter transfert de propriété.

Si la réalisation de la présente promesse d'achat est demandée :

- le transfert de propriété ne sera réalisé qu'à la date de régularisation de la vente par acte authentique,
- le promettant aura la jouissance de l'immeuble vendu au jour de la signature de l'acte par prise de possession réelle.

## **9. Charges supportées par le promettant en cas de vente**

• **Impôts et taxes liés au foncier (dont TFB, TFNB)** : dispense de remboursement par le propriétaire actuel des biens objet de la présente promesse pour l'année au cours de laquelle la signature de l'acte authentique intervient.

D'une manière générale, tous les frais et droits, y compris les frais d'expédition d'acte à remettre à la Safer, qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés par le promettant.

## **10. Conditions particulières : objectifs et conditions de la cession**

Si la réalisation de la présente promesse d'achat est demandée, **l'acte authentique de vente comportera le cahier des charges suivant** que le promettant déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements suivants et en acceptant la mise en place d'un partenariat de suivi de son projet avec la Safer pendant une période de 10 ans.

### **I Projet de l'acquéreur**

Nature du projet : Bailleur

Description du projet : Le promettant, propriétaire contiguë sur une partie des parcelles objets des présentes, souhaite constituer une réserve foncière afin de mettre ces parcelles à disposition d'un ou plusieurs agriculteur(s) local(aux) choisi(s) d'un commun accord avec la Safer, tout en améliorant la répartition parcellaire.

### **II Agrément du projet par la Safer**

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a pour objet, notamment, d'œuvrer prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations, de concourir à la diversité des systèmes de production, à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique, de contribuer au développement durable des territoires ruraux et de faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations.

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes déclare que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime. L'acquéreur dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements suivants et en acceptant les modalités de contrôle qui en découlent

### **III Engagements de l'acquéreur**

#### ***Cahier des charges Bailleur***

Pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural ;

2/ louer l'ensemble du bien acquis à un ou plusieurs agriculteur(s) agréé(s) par la Safer, par bail rural, convention visée à l'article L 481-1 du Code rural (convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage), commodat ou mise à disposition ;

3/ justifier, à la première demande de la Safer, de la régularisation de cette ou ces location(s) ;

4/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant toute nouvelle prise en location du bien acquis par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur, ainsi qu'avant tout morcellement, lotissement (sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural) ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs - ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

### **IV Droits d'enregistrement : régime fiscal spécifique**

Cette cession au profit d'une collectivité publique est exonérée de toute perception de droits en vertu des articles 1040, 1042, 1045 et 696 du CGI.

### **V Suivi du projet de l'acquéreur**

Toute évolution du projet de l'acquéreur 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 Code rural.

L'acquéreur 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 Code rural 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.

### **V.1. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux**

*Modalité soumise à publicité foncière – évaluation pour la contribution de sécurité immobilière : 150 euros*

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature du présent 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 du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

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.

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.

### **V.2. 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 même 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,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange.

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 frais d'instruction éventuels de la demande seront recouvrés auprès du demandeur selon la tarification en vigueur le jour de la demande, arrêtée par le Conseil d'Administration de la Safer.

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 ou de régulariser un nouvel engagement auprès de la Safer.

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 le présent acte.

## **VI Rupture des engagements**

La rupture des engagements souscrits par l'acquéreur est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, l'acquéreur 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 Code rural.

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 l'acquéreur à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels l'acquéreur 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 :

## **VI.1. 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.

## **VI.2. Procédure de délaissement**

*Modalité soumise à publicité foncière - évaluation pour la contribution de sécurité immobilière : 150 euros*

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, il est expressément convenu que la Safer Auvergne-Rhône-Alpes 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 délaissement instaurée par l'article L 141-1 III du code rural.

## **VII Contrôle des structures** (article L 331-2 du Code rural et de la pêche maritime)

Le promettant est informé que, dans l'hypothèse où la réalisation de la présente promesse serait demandée, la cession ne relèvera pas de la réglementation du contrôle des structures.

## **11. Conditions et déclarations générales**

Si l'achat se réalise, il interviendra aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Le promettant déclare en outre être parfaitement informé :

- des surfaces déclarées telles qu'elles sont mentionnées à l'annexe I ;
- des servitudes pouvant exister aux termes des titres de propriété et de celles pouvant résulter de la situation des fonds immobiliers au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi.

## **12. Date d'échéance de la levée d'option de la promesse d'achat : 28/02/2025**

La réalisation de la présente promesse d'achat ne pourra avoir lieu que si la Safer en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi), adressée au domicile personnel ou élu du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, sans que le promettant ne puisse se rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à cette date.

## **13. Désistement - Défection du promettant**

• **Désistement** - S'il devait y avoir désistement du promettant accepté par la Safer, cette dernière conservera à titre de clause pénale, pour réparer le préjudice subi par elle du fait de ce désistement, une somme correspondant à 10 % du prix de vente hors taxe avec un minimum de 1 000 € hors taxe (ramené au prix de vente si celui-ci est inférieur à 1 000 €).

• **Défection du promettant** - Sous réserve le cas échéant de l'application de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979 (loi Scrivener), si malgré mise en demeure adressée au promettant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'acte authentique de cession n'était pas signé dans un délai de 15 jours après la mise en demeure, la Safer pourra soit poursuivre la régularisation de la vente par la voie judiciaire, soit résilier unilatéralement la vente en conservant définitivement la somme fixée au paragraphe "Désistement".

## **14. Conditions suspensives**

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être demandée après la levée d'option de la Safer ou après la mise en œuvre par la Safer de la faculté de substituer le promettant dans le bénéfice de la promesse de vente qu'elle détient :

- 1) si la cession au profit du promettant n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la Safer,
- 2) si l'autorisation de démembrement la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,
- 3) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption prioritaire ont décidé d'exercer ce droit.

## **15. Recueil de consentement pour la signature et l'envoi électroniques**

Les signataires déclarent consentir à ce que l'adresse courriel et le numéro de téléphone mentionnés ci-dessus, dont ils sont titulaires, soient utilisés dans le cadre des échanges avec la Safer Auvergne-Rhône-Alpes via des prestataires agréés choisis par elle, et notamment en vue de :

- la signature de documents électroniques (DocuSign)
- l'envoi et la réception d'une lettre recommandée électronique lorsque la loi permet cette forme de notification conformément à l'article L100 I du Code des postes et des communications électroniques (AR 24).

Les signataires déclarent à cet effet disposer d'un accès personnel à internet, d'un téléphone portable, d'une ligne téléphonique et de la possibilité d'imprimer le document électronique si nécessaire.

#### **16. Protection des données personnelles**

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. Les données personnelles des signataires sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, les signataires disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant. Ils 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 », ou par internet : [dpd@safer.fr](mailto:dpd@safer.fr).

#### **17. Droit applicable au contrat**

Le présent acte, son interprétation et son exécution sont soumis au droit français et tout différend à son égard relèvera de la compétence exclusive des juridictions françaises.

#### **18. Annexes jointes**

Annexe I - Désignation cadastrale [X]

Annexe II – Diagnostics techniques [X]

---

Approbation des :

Fait à.....,

- mots nuls (nombre) :

- lignes rayées (nombre) :

le.....

- renvois (nombre) :

en deux exemplaires : un pour le promettant, un pour la Safer.

Signature du promettant précédée de la mention "**lu et approuvé, bon pour promesse d'achat**" :

Mention :

Signature :

# PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

## ANNEXE I - DESIGNATION CADASTRALE

Identification du dossier : **CA 07 23 0390 01**

Promettant : **COMMUNE D'AUBENAS**

Commune : AUBENAS

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage	Bio
ILE DE JASTRE	C	0194				1 a 10 ca	P	A	Non
ILE DE JASTRE	C	0200				12 a 80 ca	P	A	Non
CHANABIER	C	0229				14 a 50 ca	T	A	Non
CHANABIER	C	0230				14 a 13 ca	BT	A	Non

Total surface : 42 a 53 ca sur la commune de AUBENAS

Fait en deux exemplaires

Signature du promettant