



**Bretagne**

**PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT BIENS NON BATIS**

**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).

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.

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 :**

**Promettant**

**MAIRIE DE SAINT-AVE, représenté par Mme LE MAIRE Anne GALLO « Place de l'Hôtel de Ville » - 56890 SAINT-AVE**

**Notaire : Me HENAFF , notaire à VANNES**

**Bénéficiaire**

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Bretagne (SAFER) Bretagne, désignée sous le vocable "le bénéficiaire" ou "la SAFER", Société Anonyme au capital de 1 854 000,00 euros dont le siège social est à SAINT-BRIEUC, 4,ter rue Luzel immatriculée au RCS de SAINT-BRIEUC sous le numéro. B 496 180 225

**1. Désignation des immeubles**

Terres Agricoles

Département

Commune(s)

Surface Totale

MORBIHAN (56)

St AVE

0ha 28a 01ca

Lieu-dit	Section	N°	S u b	D iv	Ancien N°	Surface	NR	NRD
Perle Sehe	AL	64				0ha 28 a 01 ca		

**II- Eléments complémentaires**

**III- Situation locative**

**Les biens sont libres de toute occupation**

#### **IV- Prix de vente et modalités de paiement**

**Prix de vente : 2 550,00 €**

**Evaluation de la provision sur frais d'acte notarié : Environ 800,00€**

#### **V- Vérification de la capacité de financement**

**En Cours**

#### **VI- 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 acquis selon les modalités suivantes :  
Jour de la signature de l'acte par la prise de possession réelle

#### **VII- Charges supportées par le promettant en cas de vente**

• **Impôts et taxes liés au foncier (dont TFB, TFNB):**

**Remboursement le jour de la signature de l'acte authentique**

A compter de l'entrée en jouissance, le promettant remboursera au bénéficiaire(ou directement à l'ancien propriétaire en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) les impôts et taxes liés au foncier sur la base de l'impôt foncier de l'année précédente.

• **Autres charges supportées à compter de la date d'entrée en jouissance :**

D'une manière générale, tous les frais et droits qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés par le promettant.

#### **VIII- 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 mentionnés ci-après ( 3- Engagements de l'acquéreur).

##### **1- Projet de l'acquéreur**

**Nature du projet : Lutter contre la spéculation foncière**

##### **2- 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 l'acquéreur, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural.

L'acquéreur, 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 et en acceptant les modalités de suivi par la SAFER qui en découlent.

### **3- Engagements de l'acquéreur**

Le promettant s'engage à :

-conserver la destination agricole ou forestière ou rurale de l'immeuble rétrocedé, telle qu'elle répond aux dispositions des articles L 141-1 et L 111-2 du Code Rural relatives aux missions des SAFER et, si cet immeuble a fait l'objet d'une préemption, à l'exploiter personnellement ou à le faire exploiter en location par un agriculteur désigné par la bénéficiaire et, en cas de motivation environnementale, à en préserver le caractère ;

-ne pas morceler, ni lotir, ni échanger, ni aliéner à titre onéreux, ou par donation entre vifs, ni apporter en société, l'immeuble rétrocedé. Si le promettant est une société, toute cession ou apport et également tous transferts de titres issus d'une fusion, d'une scission, d'une dissolution de société, de tout rachat de droits sociaux ne pourra intervenir qu'avec l'accord express de la SAFER.

-en cas d'installation, à réaliser celle-ci dans le délai d'un an prenant effet à la date de signature de l'acte authentique de rétrocession ou de substitution.

### **4- Droits d'enregistrement : régime fiscal spécifique**

Comme indiqué ci-dessus, la présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code rural et compte tenu des engagements pris par l'acquéreur de maintenir la destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code rural pendant une période minimum de 10 ans, la présente vente ne donne lieu à **aucune perception au profit du Trésor** en application de l'article 1028 ter du Code Général des Impôts.

L'attention de l'acquéreur 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 le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- acquittement d'intérêts de retard.

### **5- 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 et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

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.

#### **5-1 Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux :**

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de dix 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.

## **5-2 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 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 présent cahier des charges est opposable au mandataire judiciaire.

## **6- 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 et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

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 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 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 :

### **6-1. 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.

## **6.2. 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 les articles 1 183 et 1 184 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 d'un mois imparti, 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 :

- 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.

Dès maintenant, la SAFER s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur au promettant avec l'intervention de la SAFER.

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 et dans la limite de la somme qu'elle aura perçue, déduction faite de ses propres frais. Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à la SAFER.

Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence du droit de délaissement 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 mise en œuvre de la procédure de délaissement avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER.

## **6.2. Procédure de délaissement (en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution)**

Après mise en demeure prévue au paragraphe 6.1 précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, 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 délaissement instaurée par l'article L 141-1 III du code rural.

Détermination de l'indemnité :

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à l'acquéreur comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- prix principal d'acquisition réactualisé en fonction des prix couramment pratiqués dans le secteur pour des immeubles du même ordre.
- augmentée des impenses utiles faites par l'acquéreur à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- et diminuée, à savoir :
  - de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, l'acquéreur 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 de l'acquéreur 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. Si la notification faite par la SAFER à l'acquéreur 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 Code rural, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

#### Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence du droit de délaissement 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 mise en œuvre de la procédure de délaissement avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER.

#### **IX. 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 existantes autres que celles décrites au paragraphe II 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.

#### **X. Date d'échéance de la levée d'option de la promesse d'achat : dans les 6 mois qui suivent la signature des présentes**

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.

#### **XI. 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 20 % du prix de vente hors taxe avec un minimum de 1 000 € (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".

## **XII. 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 SAFER ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble dont la désignation cadastrale figure en annexe et faire publier son titre au bureau des hypothèques,
- 2) si l'autorisation de démembrer 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.
- 4) si les Commissaires du Gouvernement opposent leur veto à l'attribution au promettant.

## **XIII. 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.

Il 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 SAFER.

Il reconnaît être informé que :

- la durée de conservation des données est fixée à un an,
- la collecte de ces données s'accompagne de mesures de sécurité physiques et logiques adaptées à la nature de ces informations,
- les données collectées ne seront pas divulguées à des fins étrangères au traitement de son dossier de candidature,
- il peut accéder à tout moment aux informations le concernant, les faire rectifier, les compléter ou encore en demander la radiation auprès de la SAFER.

Approbation :

- mots nuls (nombre) :
- lignes rayées (nombre) :
- renvois (nombre) :

Fait à le

En 3 exemplaires

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

