

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE  
CONDITIONS PARTICULIERES**

Référence du dossier d'acquisition : n° XA 65 21 0098 01 - VANLANGENAKER

**LE PROMETTANT**

**Monsieur Freddy godfried VANLANGENAKER ,**

Agriculteur

Demeurant 0065 RTE D ARPAJAN , 65670 MONLEON-MAGNOAC

Né(e) le 29/03/1954 à ALKEN, BELGIQUE, de nationalité belge

Veuf de Madame Anna VAN EYSENDEYK et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

Résident au sens de la réglementation fiscale

**LA BÉNÉFICIAIRE**

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement 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).

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en l'étude de Maître Anaïs PEGAZ-BLANC, notaire à SEISSAN ( 32260 )

Téléphone : 0562662023

**BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE**

**Désignation de l'immeuble**

Une maison d'habitation avec piscine, grange et terrain attenant, situé dans le département HAUTES PYRENEES, sur la commune de MONLEON-MAGNOAC, lieu-dit « Maruque », désigné au cadastre comme suit :

Surface totale de 3 ha 30 a 50 ca.

**3 ha 30 a 50 ca sur la commune de MONLEON-MAGNOAC**

Lieu-dit	Sect	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC	Urban.
MARUQUE	C	0032			49 a 10 ca	T	T	RNUnu
MARUQUE	C	0033			1 ha 42 a 50 ca	T	T	RNUnu
MARUQUE	C	0034			1 ha 32 a 37 ca	P	P	RNUnu
MARUQUE	C	0035			6 a 53 ca	S	S	RNUnu

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

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

OUI

NON



## PRIX DE VENTE

---

**Prix total de vente : 316 000,00 € ( TROIS CENT SEIZE MILLE EUROS ).**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par Madame Sandra FERRE, conseillère au sein de la société ABAFIM sise à TARBES titulaire d'un mandat donné sous le numéro AF24542 en date du 21 mai 2021 non encore expiré, ainsi déclaré.

**En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.**

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes. Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix.

Le prix sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le PROMETTANT s'engage à faire toutes les démarches nécessaires auprès de son Notaire afin de procéder au calcul éventuel de la plus-value et des frais qui résulteraient de la présente vente.

## DÉLAI DE LEVÉE D'OPTION ET SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

---

Date limite de levée d'option : 23/01/2022

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 20/12/2021

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 Freddy godfried VANLANGENAKER : [freddy.vanlangenaker@nordnet.fr](mailto:freddy.vanlangenaker@nordnet.fr)

## ENTREE EN JOUISSANCE

---

**Entrée en jouissance à la signature de l'acte authentique** : La BÉNÉFICIAIRE 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.

**Entrée en jouissance différée** : La BÉNÉFICIAIRE n'aura la jouissance des biens vendus qu'après la levée des récoltes pendantes et au plus tard le

**Entrée en jouissance anticipée** :

## LISTE DES CONTRATS EN COURS

---

Pas de contrat en cours

## SITUATION LOCATIVE

---



**Immeuble libre d'occupation**

L'entrée en jouissance de la BÉNÉFICIAIRE s'opérera par la prise de possession réelle des lieux à son profit, l'immeuble ne faisant l'objet d'aucune location ou occupation quelconque et le PROMETTANT s'interdisant d'en consentir aucune au profit de qui que ce soit.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare en outre que l'immeuble n'a pas fait précédemment l'objet d'une location à laquelle il a été mis fin par un congé pour reprise ou un congé pour vendre assorti d'une offre d'acquiescer.

**IMPOTS ET TAXES LIES AU FONCIER (BÂTI ET NON BÂTI)****Prise en charge à compter du**

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, ce règlement éteignant définitivement toute créance ou dette entre les parties à ce sujet.

**Précision étant ici faite que la taxe foncière pour l'année 2019 s'élève à la somme de 1.327,00 euros**

**ETAT CULTURAL**

Bon état général

**RÉSERVES ET SERVITUDES**

Le promettant déclare 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.

**CONDITIONS SUSPENSIVES D'OBTENTION D'UNE ATTESTATION DE NON-OPPOSITION À DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX**

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par le VENDEUR d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable purgé de tout risque de recours et de retrait, nécessaire à la création d'une piscine.

Le VENDEUR déclare avoir déposé l'ensemble des pièces nécessaires pour l'instruction de la déclaration préalable le 13 septembre 2021, auprès des services administratifs compétents, ainsi qu'il résulte de la copie du récépissé de dépôt demeurée annexée au présentes après mention.

La condition suspensive susvisée devra être réalisée au plus tard dans les QUATRE (4) mois suivant le dépôt de la demande d'autorisation.

En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si l'ACQUEREUR renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> BASOL / BASIAS                            | <input checked="" type="checkbox"/> INSTALLATION ELECTRIQUE                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> ETAT des RISQUES et POLLUTIONS            | <input checked="" type="checkbox"/> DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) |
| <input type="checkbox"/> QUESTIONNAIRE VENDEUR                                | <input checked="" type="checkbox"/> ASSAINISSEMENT                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> AMIANTE                                   | <input type="checkbox"/> Assainissement collectif                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (SATURNISME) | <input checked="" type="checkbox"/> Assainissement individuel                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> ETAT PARASITAIRE (termite)                | <input type="checkbox"/> SECURITE PISCINE                                       |
| <input type="checkbox"/> INSTALLATION GAZ                                     | <input type="checkbox"/> AUTRES : .....   |

**CESSION DES DROITS A PAIEMENT DE BASE (DPB)**

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

**ANNEXES**

---

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

N° Dossier d'Acquisition : XA 65 21 0098 01 -  
VANLANGENAKER

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE  
CONDITIONS GENERALES**

*\* sous réserve des conditions particulières*

**Les Soussignés**

Ci- après dénommé(s) « **PROMETTANT** »  
et dont l'identité est précisée aux conditions  
particulières des présentes, promette(nt), en  
s'obligeant solidairement, **de vendre** :

à la SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET  
D'ETABLISSEMENT RURAL, ou à toutes personnes  
physiques ou morales que celle-ci déciderait seule  
de se substituer,

Ci-après dénommée la « **BÉNÉFICIAIRE** »

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,  
les soussignés font **élection de domicile en l'étude  
du Notaire** chargé de la rédaction de l'acte  
authentique de vente, désigné aux conditions  
particulières.

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 autres réserves que  
celle indiquées en conditions particulières, le  
PROMETTANT déclarant être régulièrement  
propriétaire ainsi qu'il s'oblige à en justifier à  
première demande du notaire rédacteur du  
contrat de vente.

La présente promesse porte également, et le cas  
échéant, sur les biens immeubles et meubles  
décrits aux conditions particulières. Le  
PROMETTANT déclare qu'il est seul propriétaire  
desdits biens et qu'aucune construction n'a été  
édifiée par un tiers occupant. Le PROMETTANT  
s'engage de façon irrévocable et sans possibilité  
de rétractation pour quelque motif que ce soit, y  
compris le choix des substitués éventuels, à  
vendre ledit immeuble à la BÉNÉFICIAIRE et il  
engage expressément ses héritiers, représentants  
et ayants droits, fussent-ils mineurs ou autrement  
incapables, à vendre à la BÉNÉFICIAIRE à première  
réquisition les biens dont il s'agit.

**A. SUBSTITUTION**

La BÉNÉFICIAIRE se réserve la possibilité de se  
substituer pour tout ou partie un ou plusieurs  
attributaires pour réaliser la cession des droits  
conférés par ladite promesse, soit avant la levée  
d'option, soit après la levée d'option (Art. L 141-1-  
II du Code Rural).

En cas de substitution totale ou partielle qui  
surviendrait éventuellement dans les 6 mois à  
partir de l'enregistrement des présentes, la  
BÉNÉFICIAIRE notifiera au PROMETTANT, au  
domicile élu dans la promesse, l'identité du ou des  
attributaires substitués.

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

**B. DUREE DE L'ENGAGEMENT – LEVEE  
D'OPTION**

La réalisation de la présente promesse de vente ne  
pourra avoir lieu que si la BÉNÉFICIAIRE en fait la  
demande par lettre recommandée avec avis de  
réception (le cachet de la poste expéditrice faisant  
foi) adressée au domicile élu, désigné aux  
conditions particulières, au plus tard à la date  
d'échéance de la levée d'option précisée aux  
conditions particulières ou par réitération le jour  
de l'acte, sans que le promettant ne puisse se  
rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à  
cette date.

Le délai courant jusqu'à cette date est  
effectivement nécessaire à la SAFER pour mener à  
bien l'instruction du dossier et notamment  
recueillir l'avis du Comité Technique  
Départemental et l'accord de ses deux  
Commissaires du Gouvernement (Art. R 141-9, R  
141-10 et R 141-11 du Code Rural).

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. Durant cette  
période, le PROMETTANT aura, à tout moment, la  
possibilité de demander à la BÉNÉFICIAIRE par  
lettre recommandée avec avis de réception, de  
procéder à la levée de l'option dans un délai d'un  
mois à compter de la réception de cette lettre,  
faute de quoi la promesse deviendra caduque.

**C. SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE**

A défaut de comparution du PROMETTANT ou de  
son représentant au jour fixé pour la signature de  
l'acte authentique, ou en cas de refus de signer  
ledit acte dans le délai ultime prévu aux présentes,  
il sera dressé un procès-verbal de carence et la  
BÉNÉFICIAIRE, devenu acquéreur par sa levée  
d'option, pourra se pourvoir en justice pour  
solliciter la réalisation forcée de la vente, outre  
tous dommages-intérêts.

Les soussignés s'obligent à fournir à première  
demande au notaire rédacteur de l'acte de vente

toutes pièces, documents et justifications nécessaires à l'établissement de l'acte authentique.

#### **D. PRIX DE VENTE**

La vente aura lieu moyennant le prix fixé dans les conditions particulières. Ce prix sera versé entre les mains du notaire instrumentaire, aux conditions fixées aux conditions particulières.

#### **E. FRAIS**

La BÉNÉFICIAIRE acquittera les frais, droits afférents à l'acte authentique de vente.

#### **F. TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE**

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.

Le PROMETTANT autorise toutefois la BÉNÉFICIAIRE à procéder dès maintenant à toute publicité d'appel de candidatures, conformément notamment aux dispositions de l'article R 142-3 du CRPM, à publier sur tous supports et à effectuer toute autre publicité utile, à faire visiter la propriété à tout candidat qui le demanderait, sans que cela l'oblige à acquérir au cas où elle ne donnerait pas suite aux présentes.

#### **G. INTERDICTION D'HYPOTHEQUER, D'ALIENER ET DE LOUER**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance les biens objet des présentes ne sont actuellement grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque ou de commandement de saisie. Le PROMETTANT s'interdit expressément d'hypothéquer, de nantir ou de gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de les aliéner, de les louer ou de procéder à leur partage.

Dans le cas où les biens seraient grevés d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nantis ou gagés, le PROMETTANT sera tenu d'en rapporter à ses frais la mainlevée et les certificats de radiation dans les 40 jours de la signature de l'acte authentique de vente.

Il s'interdit également de conférer des servitudes, de renouveler les locations et de changer la nature des immeubles notamment l'état culturel tel que décrit aux conditions particulières. Il déclare à ce sujet que ceux-ci ne sont grevés d'aucune servitude conventionnelle ou légale, sauf mention contraire indiquée aux conditions particulières.

#### **H. CONDITIONS DE LA VENTE**

En cas de réalisation de la présente promesse, la vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment aux conditions suivantes, sauf conditions particulières.

##### **1. Assurances**

A compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, les risques de pertes ou de détériorations des immeubles objets des présentes seront à la charge de la BÉNÉFICIAIRE qui contractera auprès de l'assureur de son choix. Le PROMETTANT ne devra résilier qu'à compter du même jour, à ses frais éventuels, toutes les polices d'assurance concernant les immeubles objets des présentes, s'engageant, à défaut, à rembourser à la BÉNÉFICIAIRE les charges éventuelles supportées à cet effet.

##### **2. Impôts fonciers**

La BÉNÉFICIAIRE prendra en charge les impôts fonciers, à l'exception de la taxe d'habitation, à compter de la signature de l'acte authentique de vente sauf conditions particulières.

##### **3. Autres charges**

Les charges liées à l'exploitation dont le PROMETTANT est redevable (MSA, ASA, droit d'eau, taxes de remembrement...) au titre de l'année au cours de laquelle aura été signé l'acte de vente notarié, sont supportées par le PROMETTANT sauf conditions particulières.

Il reconnaît que, faute pour lui d'avoir informé la BÉNÉFICIAIRE de redevance envers une association syndicale en raison de travaux, droits d'irrigation..., il sera tenu de rembourser le solde restant dû, étant considéré qu'il a cédé le bien équipé des travaux correspondants.

##### **4. Droits à produire et à primes, contrat de surface déclarée**

Le PROMETTANT déclare que si la vente faisant l'objet de la présente promesse libère des droits à produire et à primes et droits à paiement de base énumérés en conditions particulières, il autorise la BÉNÉFICIAIRE à consulter, si bon lui semble, les autorités compétentes en matière de droits à produire et à primes, de contrats et de déclaration de surface.

Le PROMETTANT s'interdit, pour ce qui est dans la limite de sa responsabilité, de modifier la situation décrite ou, en cas de bail, de laisser modifier la situation existante relative aux droits à produire, à primes et aux contrats, liés à l'exploitation des biens objets des présentes.

Le PROMETTANT, sauf conditions particulières, s'engage, en ce qui concerne les droits à produire et à primes dont il a la libre disposition ainsi que pour les contrats qu'il a souscrits, à les céder à la

SAFER, aux substitués ou aux exploitants qu'elle aura désignés. Il s'engage à fournir tous les documents nécessaires au transfert des aides communautaires.

### 5. Divers

A compter du jour de l'entrée en jouissance et sauf stipulation contraire figurant en conditions particulières, le PROMETTANT s'oblige :

- A résilier tous contrats et abonnements pouvant exister.
- A remettre entre les mains de la BÉNÉFICIAIRE, les clefs des bâtiments existant sur les immeubles vendus.

#### SALARIES

Sauf conditions particulières, le PROMETTANT déclare n'avoir consenti, pour l'entretien ou la mise en valeur de la propriété objet des présentes, aucun contrat de travail à durée déterminée et/ou indéterminée et/ou saisonnier dont les effets seraient en cours, quelles que soient les périodes d'emploi, et qui entraîneraient l'application de l'article L1224-1 du Code du Travail. Dans le cas contraire, il déclare avoir procédé en temps utile à la rupture des contrats et prendre en charge, au surplus, toutes indemnités et frais qui pourraient être réclamés à la SAFER ou à ses ayants-droits, du fait de salariés précédemment attachés à l'exploitation.

### 6. Diagnostics techniques de l'immeuble

Conformément à ses obligations légales, et pour la parfaite information de la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT a fait les déclarations en conditions particulières et porte à la connaissance de la BÉNÉFICIAIRE les diagnostics qui demeureront annexés à l'acte.

### I. DECLARATIONS GENERALES

Le PROMETTANT déclare :

- En ce qui concerne la conclusion des présentes : qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à la réalisation de cette promesse par suite de cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation de biens, actions en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle des biens, ou pour tout autre motif.

- En ce qui concerne les servitudes : qu'il n'existe à sa connaissance, sur le bien objet des présentes, aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux, et de la loi, et que celles éventuellement relatées en conditions particulières.
- En ce qui concerne les bâtiments : qu'ils sont conformes à la réglementation en vigueur, de l'urbanisme et de l'environnement sauf conditions particulières. Le PROMETTANT s'engage à en justifier à première réquisition et à défaut, à les mettre en conformité avec cette réglementation.
- En ce qui concerne le matériel : qu'il est resté conforme à son état d'origine.
- En ce qui concerne la situation hypothécaire : qu'elle est bien conforme aux indications données au paragraphe G.

Le PROMETTANT déclare en outre qu'il a la qualité de « résident en France » au sens de la réglementation en vigueur.

### 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. ACCES AUX FICHIERS INFORMATIQUES

Des informations relatives à ce projet de vente 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.

### L. ENREGISTREMENT ET TIMBRE

En vertu des dispositions fiscales prévoyant l'exonération des droits de timbre et d'enregistrement en faveur des opérations immobilières réalisées par les SAFER (article L142-3 du CRPM et articles 1020 et 1028 du CGI), la présente promesse est soumise gratuitement aux formalités d'enregistrement prévues à l'article 1589-2 du Code Civil.

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de la promesse unilatérale de vente, 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.

20 OCT. 2021

[Signature électronique 01]  
Bon pour promesse  
de vente -  
Vandenberghe

**Acceptation Safer**

A TARBES, le ....2.1.OCT. 2021  
Le Référent départemental, Fabien  
SARRAMÉA  
**SAFER OCCITANIE**  
S.A au Cap. de 6 982 624 €  
16, place du Foirail  
65000 TARBES  
RC Toulouse B 086120235

**Enregistrement fiscal**

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
TOULOUSE  
Le 22/10/2021 Dossier 2021 00037002, référence 3104P61 2021 A 07239  
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Zero Euro  
Montant reçu : Zero Euro

Cette acceptation ne correspond nullement  
à une levée d'option et n'emporte pas  
l'engagement d'acquiescer.

Enregistrement gratuit en vertu de l'article  
1028 du CGI

U J





*UJ*

