



**PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT  
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

N° Dossier : CA 65 22 0005 01- LASCANO

**LE PROMETTANT**

**Madame Christelle, Marie LASCANO**, Accueillante familiale, ou toute personne morale qu'elle entendra se substituer

Demeurant 11 chemin de la Carrère , 65330 TOURNOUS-DEVANT

Né(e) le 22/12/1969 à BIARRITZ

Nationalité : française

Divorcé(e)

Téléphone : 0674261452

E-mail : christel2212@live.fr

**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 Philippe CADILHAC, notaire à CASTELNAU-MAGNOAC (65230).

E-mail : castelnau-magnoac.65023@notaires.fr

Téléphone : 05.62.99.80.08

**BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE**

**Désignation des parcelles**

Bien situé dans le département de HAUTES PYRENEES, sur la commune de MONLEON-MAGNOAC

Surface totale de 83 a 27 ca

**83 a 27 ca sur la commune de MONLEON-MAGNOAC**

Lieu-dit	Sect.	N°	Sub	Ancien n°	Surface	NR	NC	Urban.
D ARPAJAN	B	0283			5 a 62 ca	S	S	RNUnu
TUCO D ESTEIL	B	0284			9 a 56 ca	S	S	RNUnu
TUCO D ESTEIL	B	0496		0286	68 a 09 ca	T	T	RNUnu

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

**Désignation des bâtiments et autres biens :** Bâtiments d'habitation .

Bâtiments et autres biens	Descriptif	Référence parcelle
Habitation	Maison d'habitation 150m <sup>2</sup> sur sous-sol aménagé (77m <sup>2</sup> )	65/315/B/0284
Exploitation de + de 5 ans	Garage voiture 57 m <sup>2</sup>	65/315/B/0283
Exploitation de + de 5 ans	Garage camping-car 42 m <sup>2</sup>	65/315/B/0283

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

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objet mobiliers.

## PRIX

Composition du prix	Substitution
Foncier non bâti HT	4 000,00 €
Bâtiments et autres biens HT	231 000,00 €
<b>Prix TTC</b>	<b>235 000,00 €</b>

**Soit un prix total de Deux cent trente-cinq mille euros .**

Valable jusqu'à la signature de l'acte.

Non compris les frais et honoraires de notaire, de géomètre, les indemnités diverses, ni les TVA éventuelles (matériel...), ni la répercussion des éventuels frais de stockage, soit 0.25% par mois, en cas d'achat préalable des immeubles par la SAFER (procédure d'acquisition puis de rétrocession).

Prestation de service Safer	Substitution
Prestations de service de la SAFER HT*	11 500,00 €
TVA sur la prestation SAFER*	2 300,00 €
<b>Montant total de la prestation TTC*</b>	<b>13 800,00 €</b>

**Soit une prestation de service totale de Treize mille huit cents euros .**

\*La prestation de service est dûe en sus du prix

## 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.

**Frais de notaires estimés à : 4 200 €**

Le promettant verse ce jour un acompte sur les frais notariés d'un montant de 300 €, par un chèque libellé à l'ordre du notaire instrumentaire.

## ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au VENDEUR une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'ACQUEREUR.

## CLAUSE PENALE

---

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de VINGT TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (23 500,00 EUR) à titre de dommages et intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

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

---

Date limite de levée d'option : 30/06/2022

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 15/03/2022

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 :

Madame Christelle, Marie LASCANO : christel2212@live.fr

## FINANCEMENT

---

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

**De ses deniers personnels à hauteur de 75 000 €**

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*

**D'un emprunt à hauteur de 179 435 €** à un taux maximal de **1,30%** sur une durée maximale de **240 mois**

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.

## SITUATION LOCATIVE

---

Immeuble libre d'occupation

## IMPÔTS ET TAXES LIES AU FONCIER (BÂTI ET NON BÂTI)

---

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.

## RÉSERVES ET SERVITUDES

---

Le propriétaire actuel a déclaré 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.

## PROJET DE L'ACQUÉREUR

---

Nature de l'intervention : Création d'une nouvelle activité agricole, forestière ou autre en milieu rural  
Destination du fonds : Résidentiel (bâti ou non bâti)

## ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DE L'ACQUÉREUR

---

### Cahier des charges Résidence principale

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 - Résidence principale

Le bien acquis devra constituer la résidence principale de l'attributaire, permettant ainsi d'améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales, avec notamment la présence d'enfants en âge d'être scolarisés dans l'école du village, en vertu de l'article L. 111-2, alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> BASOL / BASIAS                                       | <input checked="" type="checkbox"/> DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) |
| <input checked="" type="checkbox"/> ETAT des RISQUES et POLLUTIONS            | <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 type="checkbox"/> ÉTAT PARASITAIRE (termite)                           | <input type="checkbox"/> SÉCURITÉ PISCINE                                       |
| <input type="checkbox"/> INSTALLATION GAZ                                     | <input type="checkbox"/> QUESTIONNAIRE CÉDANT – VICE CACHE                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> INSTALLATION ÉLECTRIQUE                   | <input type="checkbox"/> AUTRES : .....   |

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, **le dossier de diagnostic technique a été établi par la société AGENDA DIAGNOSTIC Cabinet d'expertise P Ferdinand**, sise à MONTREJEAU, 16 rue du Barry, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes

**1°) Constat Amiante :**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la société AGENDA DIAGNOSTIC susnommée le 13 octobre 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « **Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il a été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.** ».

Cet état révèle la présence d'amiante dans les matériaux et produits de la liste B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

**Eléments de construction concernés :**

Eléments extérieurs : Toiture Maison Plaques fibres ciment

Obligation règlementaire : Evaluation périodique

## 2°) Constat parasitaire :

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société AGENDA DIAGNOSTIC susnommée le 13 octobre 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « ***Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites,***

***Constatations diverses :***

***- Le présent contrôle ne porte que sur les éléments visibles et accessibles.***

***- Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds (rampants notamment) n'ont pas été visitées par défaut d'accès***

***- Il a été repéré des indices d'infestation d'insectes à larves xylophages***

## 3°) Contrôle de l'installation intérieure d'électricité :

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par la société AGENDA DIAGNOSTIC susnommée répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 13 octobre 2021, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « ***Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, l'installation électrique comporte une ou des anomalies.***

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

## 4°) Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait :

- **Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;**
- **Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;**

- **Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;**
- **Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.**

Un diagnostic établi par la société AGENDA DIAGNOSTIC susnommée le 13 octobre 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : **Classe C -166 kWh/m<sup>2</sup>.an**
- Emissions de gaz à effet de serre : **Classe A - 5kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2165E0488621Q

### **Cheminée**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'une cheminée.

Le **VENDEUR** déclare que la cheminée a été ramonée depuis moins d'un an par le **VENDEUR** lui-même.

L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé et faire la présente acquisition en pleine connaissance de cause.

### **5°) Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré par la société AGENDA

DIAGNOSTIC susnommée le 13 octobre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé. Les risques pris en compte sont : mouvement de terrain-Sécheresse.

### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modérée).

### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1

.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

## 6°) Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que **l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.**

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par le Service Public d'Assainissement Non collectif du Syndicat Mixte des Coteaux des Hautes-Pyrénées le 9 décembre 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « ***L'installation est acceptable , cependant elle ne correspond pas à la nature du sol aux vues du schéma directeur d'assainissement de la commune, selon la réglementation en vigueur et selon l'arrêté du 27 avril 2012 :***

- ***Le fonctionnement de l'installation est satisfaisant***
- ***L'impact du dispositif sur le milieu est à surveiller***

***Les travaux à engager au titre de l'arrêté du 27 avril 2012, si vente du bien :***

- ***Mettre en œuvre un traitement en adéquation avec le schéma directeur d'assainissement de la commune***
- ***Rajouter de la pouzzolane au niveau du préfiltre interne***

Si, suite au diagnostic assainissement, il apparaît que le système n'est pas conforme, le promettant déclare avoir été informé qu'il devra se mettre en conformité dans le délai d'un an.

## 7°) Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.



- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant **en zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### CESSION DES DROITS À PAIEMENT DE BASE (DPB)

---

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

#### 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 démembrement 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 checked="" type="checkbox"/> Plan                   |   |

N° Dossier : CA 65 22 0005 01 - LASCANO

**PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT  
CONDITIONS GÉNÉRALES**

*\*sous réserve des conditions particulières*

Les Soussignés

Ci- après dénommé(s) « le PROMETTANT », ou toute personne morale qu'il entendra se substituer, et dont l'identité et le domicile sont précisés aux conditions particulières des présentes, promette(nt), en s'obligeant solidairement, à acheter :

à la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL (SAFER), ou à toutes personnes physiques ou morales que celle-ci déciderait seule de se substituer,

Ci-après dénommée la « BÉNÉFICIAIRE »

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 autre réserve que celle indiquée en conditions particulières.

La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens immeubles et meubles décrits aux conditions particulières.

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

## A. DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT

### A1. LEVÉE D'OPTION

Le PROMETTANT s'engage à acheter le(s) bien(s) objet des présentes à la BÉNÉFICIAIRE si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice faisant foi) adressée au PROMETTANT, au domicile élu désigné aux conditions particulières, ou par réitération le jour de l'acte authentique, au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée aux conditions particulières.

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.

## A2. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

A l'intérieur de ce délai, la BÉNÉFICIAIRE pourra - de sa seule initiative - proposer au PROMETTANT de procéder à l'acquisition des biens désignés dans la présente promesse, sous condition suspensive qu'elle puisse elle-même s'en rendre propriétaire soit directement soit au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter d'être substitué à la BÉNÉFICIAIRE dans l'acquisition des biens désignés aux présentes aux conditions contenues dans la promesse de vente et dont les engagements sont repris dans la présente promesse d'achat.

Dans le cadre de la substitution, le PROMETTANT donne mandat à la BÉNÉFICIAIRE de réaliser en son nom, les formalités de substitution et de levée d'option auprès du vendeur.

## B. RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT, pour quelque motif que ce soit, ne respectait pas les engagements décrits dans la présente, et si la BÉNÉFICIAIRE renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la BÉNÉFICIAIRE.

La BÉNÉFICIAIRE conservera sur les éventuelles sommes déjà versées le montant équivalent à ses frais d'intervention s'élevant au maximum à 20% du prix d'achat.

## C. CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation de pourra être exigée par le PROMETTANT 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 du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement.

## D. PRIX D'ACHAT

Si la réalisation de l'achat est demandée par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT paiera le prix fixé aux conditions particulières, prix qui devra être versé comptant à la BÉNÉFICIAIRE à la date d'exigibilité du prix indiqué aux conditions particulières, et 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 aux conditions particulières sur la partie du prix qui restera due. La majoration de prix ainsi calculée sera majorée de la TVA au taux en vigueur si la rétrocession est elle-même assujettie à la TVA.

#### **E. TVA**

En cas de soumission du présent acte au régime de la TVA, le PROMETTANT s'engage à acquitter le montant de la TVA applicable selon la réglementation en vigueur, inclus dans le prix.

#### **F. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE 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.

#### **G. CONDITIONS D'ACHAT**

##### **G1. CONDITIONS GÉNÉRALES**

Au cas où, à la demande de la BÉNÉFICIAIRE, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, le PROMETTANT déclare parfaitement connaître les biens objet des présentes qu'il promet d'acquérir pour en avoir vérifié la désignation, la consistance, la nature ou les avoir visités, et s'engage :

- 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 différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte,
- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la BÉNÉFICIAIRE, 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 aux conditions particulières,
- à payer à compter de la date fixée dans les conditions particulières ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau, etc., relatifs aux immeubles. Si la BÉNÉFICIAIRE a fait l'avance de

Promesse Unilatérale d'Achat  
Dossier suivi par Thomas BORDERIE

ces frais, ceux-ci seront remboursés par le PROMETTANT 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 BÉNÉFICIAIRE 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 assurer également l'ensemble du cheptel vif et mort et des récoltes qui pourraient se trouver sur la propriété attribuée ou qu'ils auraient pu y amener de telle sorte que la BÉNÉFICIAIRE ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet,
- à supporter tous 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, frais de géomètres, etc...

##### **G2. CONDITIONS SPÉCIALES**

###### **Contrôle des structures**

L'article L. 331-2, III du CRPM prévoit que lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la BÉNÉFICIAIRE entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter, l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation.

###### **Droits à paiement de base (DPB)**

Le PROMETTANT déclare être informé des conditions réglementaires, communautaires, nationales et locales relatives au transfert et à la jouissance des droits à paiement de base (DPB).

###### **Reprise des contrats**

Le PROMETTANT s'engage à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des

contrats dont la reprise est obligatoire, tels qu'ils sont mentionnés aux conditions particulières.

#### Conformité des bâtiments

Le PROMETTANT déclare être parfaitement informé de la situation des bâtiments vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Il s'engage à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à ses frais.

#### Conformité du matériel

Le propriétaire vendeur a déclaré à la BÉNÉFICIAIRE que le matériel n'a subi aucune modification.

S'agissant des biens transmis par une SAFER, l'acte qui constatera la cession, comportera des engagements auxquels le PROMETTANT souscrit d'ores et déjà et qui sont rappelés ci-après :

#### H. ENGAGEMENT GENERAL

Pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte, le PROMETTANT 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) « Le bien acquis » conservera une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2) « Le bien acquis » ne pourra être morcelé, loti, aliéné – à titre onéreux ou par donation entre vifs- ou être apporté en société ou échangé sans agrément préalable de la Safer.

En cas d'aliénation à titre onéreux – sous forme mobilière ou immobilière, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

3) Si le PROMETTANT est différent de l'exploitant agréé par la SAFER, l'ensemble du « bien acquis » sera mis à disposition de l'exploitant agréé par la SAFER en vertu d'un contrat conforme à la législation en vigueur. Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, cette mise à disposition viendrait à cesser, toute utilisation ou mise à disposition du bien acquis à un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la SAFER.

L'attention du PROMETTANT 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 :

- Acquittance, à première réquisition, des droits et taxes dont l'acte d'acquisition est exonéré,
- Acquittance d'intérêts fiscaux de retard au taux de 0.20% par mois

#### I. CAHIER DES CHARGES (NON EXHAUSTIF)

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements cités dans les conditions générales et particulières pendant une période minimale de 10 ans.

##### 11. 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 le PROMETTANT, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM.

Le PROMETTANT, 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.

##### 12. SUIVI DU PROJET DE L'ACQUÉREUR

Toute évolution du projet du PROMETTANT 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 CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Le PROMETTANT 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 CRPM 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.

### **13. PACTE DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION A TITRE ONÉREUX**

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature de l'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 de l'acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de l'acte, 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.

### **14. 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 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,

- apport en société ou de mise à disposition,
- échange,
- changement de destination des biens.

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 cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par l'acte authentique de l'achat initial.

### **15. RUPTURE DES ENGAGEMENTS**

La rupture des engagements souscrits par le PROMETTANT est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où le PROMETTANT rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, le PROMETTANT 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 CRPM 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 le PROMETTANT à lui restituer la propriété ou à la délaïsser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels le PROMETTANT 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 :

#### 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.

#### **16. INDEMNITÉ A TITRE DE CLAUSE PÉNALE**

À défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, le PROMETTANT, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 20% du prix en raison du préjudice subi pour cause de non-respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

#### **17. ACTION EN RÉOLUTION DE LA VENTE (EN CAS DE RÉTROCESSION)**

La SAFER fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par l'article 1225 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 :

Promesse Unilatérale d'Achat  
Dossier suivi par Thomas BORDERIE

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux 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.

#### **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.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à la SAFER.

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

L'attention du PROMETTANT est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée 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 nullité de l'acte et la résolution des présentes avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER.

#### **18. PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT (EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE LA FACULTÉ DE SUBSTITUTION)**

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux 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 CRPM.

##### Détermination de l'indemnité

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

- Prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- Augmenté des impenses utiles faites par le PROMETTANT à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- Et diminué :
  - De la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, le PROMETTANT 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 du PROMETTANT 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 au PROMETTANT 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 CRPM, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

#### **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. DROITS D'ENREGISTREMENT**

Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par le PROMETTANT d'un cahier des charges pendant 10 ans au minimum, 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.

#### **L. REGISTRE PARCELLAIRE PAC**

Le PROMETTANT 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 BÉNÉFICIAIRE.

**M. 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.

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

..... Mots rayés et annulés.

Fait en 3 exemplaires

A ..... Le .....

(Signature du promettant, précédée de la mention manuscrite *Bon pour promesse d'achat*)

Le Promettant
---------------



