

Ancienne ferme avec Maison d'habitation rare et atypique RDC + 2 étages

Le propriétaire Hervé Le Breton a acheté à la SAFER.

Il est agriculteur.

Il a acquis un ensemble constitué de terres agricoles situées autour des deux parcelles ci-dessous constituant le parc avec les bâtiments agricoles et la maison d'habitation.

Il y a un pacte de préférence avec la SAFER mais il désirerait vendre avec nous avec un mandat en exclu car nous sommes les seuls à pouvoir vendre au dessus du prix d'achat la partie bâtiments uniquement. (les deux parcelles ci dessous B418 et B419) au prix de 300 000 € net vendeur 333 000 € HAI.

Comment faire avec la SAFER ? Quelles sont les conditions pour travailler avec eux ? Quelle commission pour Abafim ?



D'un emprunt à hauteur de 35.452 à un taux maximal de 2
sur une durée maximale de 12 ans

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 ou par la perception des loyers.

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

Entrée en jouissance anticipée : A la signature de l'acte authentique

SITUATION LOCATIVE

Immeuble libre d'occupation

IMPÔTS ET TAXES LIÉS AU FONCIER (BÂTI ET NON BÂTI)

Prise en charge à compter du 01/01/2020

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.

Remboursement postérieurement à la signature de l'acte authentique, à compter de la date d'entrée en jouissance, le PROMETTANT remboursera à la BÉNÉFICIAIRE les impôts et taxes liés au foncier.

Autres options :

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 : Autre consolidation

Destination du fonds : Destination agricole certaine

ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DE L'ACQUÉREUR

Cahier des charges Consolidation/ maintien de l'activité agricole

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 411-42 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.

2 – Revente possible sous réserve d'autorisation

L'acquéreur ne pourra pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, à l'exception des donations faites aux descendants ou ascendants en ligne directe de l'acquéreur jusqu'au 2ème degré, ni louer, ni apporter en société ou échanger le bien vendu.

En cas d'aliénation à titre onéreux, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

3 - Mise à disposition à une société d'exploitation

L'exploitant, personne physique pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport à la condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la SAFER et pendant toute la durée fixée au cahier des charges à justifier son statut.

4 - Personne morale constituée pour acquisition du bien vendu : Possibilité de cession de part sociale sous réserve de l'autorisation de la SAFER

L'exploitant, personne morale constituée pour l'acquisition du bien vendu, s'interdit toute cession de parts sociales à un non associé sans autorisation de la SAFER.

5 - Personne morale constituée avant acquisition du bien : Possibilité de cession intégrale des parts sociales à une tierce personne sous réserve de l'autorisation de la SAFER

Si l'acquéreur est une personne morale déjà exploitante avant l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder l'intégralité de leurs parts sociales à des tiers sans l'autorisation de la SAFER.

6 - Destination agricole ou forestière

Le bien acquis conservera une destination agricole ou forestière

7 - Maintien du statut de chef d'exploitation

L'exploitant ou l'associé exploitant, personne physique, s'engage à maintenir son statut de chef d'exploitation jusqu'au terme du cahier des charges.

8 - Exploitation personnelle

L'attributaire, personne physique, s'engage à exploiter personnellement le bien acquis pour y développer une activité agricole.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

BASOL / BASIAS

ERP

AMIANTE

RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (SATURNISME)

ÉTAT PARASITAIRE (termite)

INSTALLATION GAZ

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

ASSAINISSEMENT

Assainissement collectif

Assainissement individuel

SÉCURITÉ PISCINE

QUESTIONNAIRE CEDANT – VICE CACHE

AUTRES :

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 trouve 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 délaisser.

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 les articles 1183 et 1184 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 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.

IB. 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 184 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.

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
B	0415	LAMARQUE	01 ha 27 a 39 ca	Terre
B	0416	LAMARQUE	00 ha 12 a 40 ca	Taillis
B	0417	LAMARQUE	03 ha 29 a 44 ca	Terre
B	0418	LAMARQUE	00 ha 13 a 65 ca	Verger
B	0419	LAMARQUE	00 ha 64 a 00 ca	Sol
B	0420	LAMARQUE	04 ha 43 a 35 ca	Terre
B	0421	LAMARQUE	00 ha 75 a 90 ca	Terre

Total surface : 10 ha 66 a 13 ca

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** étant entièrement libre de location ou occupation.

105-1- PRIX DE VENTE

La vente a été conclue moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190.000,00 EUR)**.

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190.000,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 22 mars 2019.

Auprès de la **CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE** :

Prêt **MOYEN TERME AGRICOLE** d'un montant de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 EUR)**, remboursable en 120 mois, au taux de 1.6100%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 avril 2020 et celui de la dernière échéance le 15 avril 2032.

Date de péremption de l'inscription : **QUINZE AVRIL DEUX MIL TRENTE-TROIS.**

Prêt **MOYEN TERME AGRICOLE** d'un montant de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR)**, remboursable en 180 mois, au taux de 1.9300%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 avril 2020 et celui de la dernière échéance le 15 avril 2037.

Date de péremption de l'inscription : **QUINZE AVRIL DEUX MIL TRENTE-HUIT.**

Prêt **TOUT HABITAT** d'un montant de **QUARANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (44.986,00 EUR)**, remboursable en 144 Mois, au taux de 1.4400%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 mai 2019 et celui de la dernière échéance le 15 avril 2034.

Date de péremption de l'inscription : **QUINZE AVRIL DEUX MIL TRENTE-CINQ.**

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A MIRANDE (Gers),
LE 18 Avril 2019**

