

SIEGE SOCIAL
DIRECTION GENERALE
94 Rue de Beaugé -La Futaie
CS 72119
72021 LE MANS Cedex 2
Tel: 02.43.83.48.10
Fax: 02.43.83.48.38
www.saferpaysdelaloire.fr

CONVENTION DE CESSION

Entre les soussignés :

- LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL PAYS DE LA LOIRE , Société Anonyme au capital de 1.418 032 €, inscrite au Registre du Commerce du Mans sous le numéro B 576 350 169 et dont le siège social est à « La Futaie », 94 rue de Beaugé 72021 LE MANS Cedex 2 , représentée par M. Aymeric LOISY, Directeur départemental désigné ci-après la SAFER d'une part,
- Et les acquéreurs
dont l'identité est précisée au paragraphe 101-2,

désigné ci-après l'ACQUEREUR d'autre part.

il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

La SAFER envisage la cession de biens dont la désignation est rapportée au paragraphe 101-4 Identification du bien.

Avant de procéder à l'attribution définitive et compte tenu des obligations imposées par les dispositions de l'article R 142-1 du Code Rural, la SAFER a exigé du candidat acquéreur des informations et engagements particuliers contenus dans la fiche de candidature et le protocole de garantie financière préalablement régularisés.

En contrepartie, la SAFER a procédé à l'instruction du dossier selon les engagements également contenus dans le protocole sus évoqué.

A l'issu de ce processus, la SAFER a retenu l'acquéreur sus-désigné attributaire ce qui lui permet de procéder à la cession des biens en cause, cette cession étant l'objet de la présente convention.

DEPARTEMENT DE LOIRE
ATLANTIQUE
rue Pierre-Adolphe Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 09
Tel: 02.43.83.48.10

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE
14 avenue Joxé
CS 80646
49006 ANGERS Cedex 01
Tel: 02.43.83.48.10

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE
Parc Technopolis Bat B
Rue Louis de Broglie
CS 46109 Changé
53061 LAVAL Cedex 9
Tel: 02.43.83.48.10

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
94 rue de Beaugé
La Futaie
CS 72119
72021 LE MANS Cedex 2
Tel: 02.43.83.48.10

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
21 Boulevard Réaumur
85013 LA ROCHE SUR YON
Cedex
Tél : 02.43.83.48.10

CONVENTION

Obligations réciproques

L'ACQUEREUR s'engage à acquérir de la SAFER qui s'engage à lui vendre - soit directement, soit en faisant usage de la faculté de substitution dont elle dispose sur une promesse de vente qui lui a été consentie - un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées au paragraphe 101-4 Identification du bien et suivantes, 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 celles indiquées en page 5.

La présente cession porte également, le cas échéant, sur les biens meubles décrits en annexe.

Sous réserve d'un prélèvement éventuel au profit de la réserve nationale, seront mis à la disposition de l'exploitant agréé par la SAFER - éventuellement par location complémentaire au bail dont il bénéficiera si l'attribution est réalisée au profit d'un propriétaire bailleur s'engageant à louer les biens - les droits au paiement (droits de mise en jachère et autres droits au paiement) générés par les biens en cause.

Conditions de cession

DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT

En conséquence des présentes, l'ACQUEREUR s'engage à acheter les biens à la SAFER, au plus tard à la date indiquée au paragraphe 101-8 Modalités de paiement. ;

A l'intérieur de ce délai la SAFER pourra – de sa seule initiative – proposer à l'ACQUEREUR de procéder à l'acquisition des biens désignés aux présentes, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 du Code Rural et ce aux conditions définies au paragraphe 101-8 Modalités de paiement..

Passée la date fixée au paragraphe 101-8 Modalités de paiement et à défaut d'un accord amiable, l'une des deux parties pourra, par lettre recommandée avec avis de réception, mettre en demeure l'autre de procéder à la réitération par acte authentique de la vente dans le délai d'un mois de la sommation.

RUPTURE DES ENGAGEMENTS (CLAUSE PENALE ART. 1226 DU CODE CIVIL)

Si l'ACQUEREUR ne respecte pas les engagements pris et si la SAFER renonce à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera alors résolue de plein droit un mois après la mise en demeure prévue à l'alinéa précédent. La SAFER conservera à titre de clause pénale une somme équivalente à 20% du prix qu'elle prélèvera sur les sommes versées sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts qu'elle pourrait réclamer en fonction du préjudice subi.

PRIX

L'ACQUEREUR paiera le prix fixé en page 5, prix qui devra être versé comptant à la SAFER à la date d'exigibilité indiquée

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 en page 5 sur la partie du prix qui restera due.

D'une manière générale toute somme (caution, acompte, etc. ...) qui n'aurait pas été versée par l'ACQUEREUR aux dates fixées à cet effet, sera majorée dans les mêmes conditions.

En outre, pour tout débiteur professionnel, une indemnité forfaitaire de 40 € deviendra exigible de plein droit ainsi que les frais complémentaires de recouvrement sans aucune formalité préalable. (Application de l'article L 441-6 du Code de Commerce)

TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ - ENTRÉE EN JOUISSANCE

Les présentes et leurs annexes ne sauraient en aucune manière emporter transmission de propriété.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1138, 1583, 1589 du Code Civil, l'ACQUEREUR ne deviendra propriétaire des biens vendus qu'au moyen et le jour de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs annexes éventuelles.

Il aura la jouissance des immeubles le jour de la signature de l'acte par la libre disposition ou par la perception des fermages à compter du même jour, sauf stipulation contraire figurant au paragraphe 101-6 Transfert Propriété et Jouissance.

CONDITIONS ORDINAIRES ET DE DROIT

La présente cession est faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

En particulier, l'ACQUEREUR s'engage :

- à payer à compter de la date fixée au paragraphe 304-2 Impôts fonciers ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau et autres charges, relatifs aux immeubles. Si la SAFER a fait l'avance de ces frais pour la période pendant laquelle elle est demeurée propriétaire, ceux-ci seront remboursés par l'ACQUEREUR dans les quinze jours du compte rendu de débours qui lui en sera fait ;
- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;

- à faire son 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 opérer la mutation à son 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 qui réitérera les présentes ou, le cas échéant, à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. La SAFER 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 supporter 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 dont le montant approximatif est estimé au paragraphe 101-7 PRIX, et, éventuellement, de prêt.

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que, s'agissant d'une opération relevant des dispositions de l'art L 141-2 du Code Rural l'acte authentique comportera, sauf dérogation mentionnée en annexe des présentes, des conditions particulières relatives au respect des engagements mentionnés dans le cahier des charges ci-annexé, sous peine de résolution de plein droit de la vente ou (en cas de substitution) de mise en œuvre de la procédure de délaissement.

CONDITIONS SPECIALES

Conformité des bâtiments – Matériel

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé par la SAFER de la situation des bâtiments vis-à-vis des réglementations en vigueur (insectes xylophages, amiante, plomb, etc...).

Il accepte cette situation et, en cas de besoin, s'engage, sur la base des certificats qui seront annexés à son titre de propriété, à les mettre en conformité à ses frais.

De la même façon, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé, par la SAFER, de la situation du matériel au regard des règles de conformité en vigueur et s'engage à le prendre en l'état. La SAFER déclare n'avoir apporté aucune modification à ce matériel depuis l'acquisition qu'elle en a faite.

L'ACQUEREUR s'engage à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des contrats dont la reprise est obligatoire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes seraient caduques et leur réalisation ne pourraient être exigées par l'une ou l'autre des parties si :

- la SAFER ne pouvait pas se rendre propriétaire des biens objet de la cession,
- la cession au profit de l'ACQUEREUR n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement,

Ces conditions devant être levées au plus tard le jour de l'acte, sauf dispositions contraires mentionnées au paragraphe Dispositions particulières.

DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT - RÉGIME FISCAL DE LA RÉTROCESSION

La présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières visées par l'article L 142-3 du Code Rural.

A ce titre, l'ACQUEREUR s'engage, pour une durée de dix ans à compter de ce jour, sauf disposition contraire indiquée au paragraphe 103 Conditions spéciales de rétrocession par la SAFER, à conserver la destination qui répond aux dispositions de l'article L 141-1 du Code Rural.

Il requiert en conséquence le bénéfice des avantages fiscaux prévus par l'article 1028 ter II du Code Général des Impôts.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé par la SAFER sur la portée des engagements qu'il a pris ainsi que sur les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées, s'il ne respecte pas ses engagements, notamment à savoir :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- intérêts de retard de 0,20 % par mois.

Les parties déclarent que le prix est indiqué hors la taxe sur la valeur ajoutée. Il est convenu entre les parties que la taxe sur la valeur ajoutée due lors du transfert de propriété sera acquittée par l'acquéreur.

DECLARATION FISCALE LIEE AU REGIME DE TVA

L'ACQUEREUR est informé dans l'annexe « Déclaration fiscale liée au régime de TVA » des dispositions relatives à la TVA immobilière, liée à la situation du vendeur et des biens considérés.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la SAFER fait élection de domicile en ses bureaux et l'ACQUEREUR en son siège.

CONVENTION DE CESSION par substitution avant levée d'option au profit d'une collectivité

101-2 IDENTITE DES ACQUEREURS

RAISON SOCIALE : **COMMUNE DE SAINT HERBLAIN**
Domicile : 2, rue de l'Hotel de Ville BP 50167 44802 ST HERBLAIN
Représentée par Monsieur le Maire Bertrand AFFILE
N° Tél : 02 28 25 24 24
Adresse @ : foncier@saint-herblain.fr

NOTAIRE CHARGE DU DOSSIER chez qui il est fait élection de domicile
Etude de Maître : Clémence PHALIP, Notaire à ORVAULT

101-4 IDENTIFICATION DU BIEN: Loire-Atlantique (44) : Saint-Herblain

Superficie totale : 3 ha 69 a 30 ca avec Aucun bâtiment
Commune : SAINT-HERBLAIN

Origine	Préfixe de section	Section	N°	Sub	Ancien n°	Lieu-dit	Surface	NC
AS 44 25 0022 01		BK	0046			LA MOQUELIERE	1 ha 31 a 05 ca	BT
AS 44 25 0022 01		BK	0122			L ESSONGERE	56 a 21 ca	P
AS 44 25 0022 01		BK	0121			L ESSONGERE	56 a 98 ca	P
AS 44 25 0022 01		BK	0042			LES JULIENNES	1 ha 25 a 06 ca	P

Total surface : 3 ha 69 a 30 ca pour la commune de Saint-Herblain

101-5 ORIGINE DE PROPRIETE

AS 44 25 0022 01 Acquisition auprès de : M. Bernard CLOUET, M. Daniel CLOUET, Mme MARYLENE CHAMPENOIS, Mme MARIE THERESE CLOUET, Mme DENISE LAUNAY, M. Yves CLOUET et Mme Odile CLOUET Acte à recevoir par Maître Clémence PHALIP

101-7-1 PACTE DE PREFERENCE

101-7-2 DELAISSEMENT

101-8 TRANSFERT Propriété et Jouissance : Jour de la signature par la libre disposition

SITUATION LOCATIVE ET AUTRE (Biens libres, loués, bail de chasse....)

8-1 à 8-7 Libre

101-9-1 PRIX EN LETTRES HT : TRENTE-SIX MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS

PRIX EN CHIFFRES HT	36 930,00 €
TVA (immobilière, matériel, cheptel ...)	0,00 €
TOTAL TTC	36 930,00 €

Ce prix s'entend acte en mains.

EVALUATION DES FRAIS A CHARGE DE L'ACQUEREUR

Provision acte notarié (hors emprunts) : 1770€ payable au jour de l'acte

PRESTATION DE SERVICE

101-9-2 CHARGES ACCESSOIRES DUES A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT EN CHIFFRES HT	2 954,40 €
TVA	590,88 €
TOTAL TTC	3 545,28 €

101-10 MODALITES DE PAIEMENT

Signature de l'acte avant le : 31/12/2025

Date d'exigibilité du prix de vente le : **Au plus tard 60 jours après la signature de l'acte authentique de vente ;**
Montant : **36 930,00 € payable selon les règles de la comptabilité publique.**

Toute fraction non payée au-delà de la date d'exigibilité ci-dessus donnera lieu à des intérêts de retard. Ils seront calculés entre la date d'exigibilité et celle du règlement effectif au taux Euribor 3 mois + 3 %. Il est précisé que le taux Euribor appliqué est celui en vigueur le jour de la date d'exigibilité.

Le paiement doit intervenir conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

La SAFER, conformément aux dispositions des articles L 2241-3, L 3213-2-1 ou L 4221-4-1 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire rédacteur qui procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous privilèges et hypothèques pouvant grever le bien.

Le comptable public sera déchargé de toute responsabilité par la remise des fonds au notaire rédacteur. L'ACQUEREUR s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que le paiement du prix ait lieu entre les mains du notaire rédacteur dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à l'ACQUEREUR, qui devra en faire communication au comptable public :

- Une copie de la délibération autorisant l'acquisition ;
- Le décompte en principal et intérêts ;
- Une copie simple de l'acte authentique de vente avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier. Ce titre de propriété précisera que le paiement sera effectué dans la comptabilité du notaire par mandat administratif.
- Un certificat du notaire par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'ACQUEREUR.

La présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités n'est pas nécessaire.

FACTURATION

Sauf volonté contraire exprimée ci-dessous, l'ACQUEREUR autorise la SAFER à lui transmettre la facture par e-mail (PDF) à l'adresse suivante à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Adresse électronique de facturation : foncier@saint-herblain.fr

Il confirme la validité de l'adresse de messagerie électronique indiquée ci-dessus. Il s'assure de l'exactitude des coordonnées transmises et s'engage à les mettre à jour le cas échéant en prenant contact avec un conseiller ou un assistant de la SAFER. La SAFER ne saurait être tenue responsable de l'échec ou d'un retard de délivrance de la facture qui serait dû à une inexactitude de l'adresse électronique ou à toute autre cause technique qui ne lui serait pas imputable (indisponibilité ou défaillance des serveurs de messagerie, saturation de la boîte e-mails de l'ACQUEREUR, réseau internet de l'ACQUEREUR inaccessible, etc.).

Il revient à l'ACQUEREUR de conserver et de stocker les factures reçues selon les règles en vigueur.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait qu'il peut s'opposer à ce mode de transmission par la SAFER s'il souhaite conserver ou recourir à la transmission de la facture par courrier postal. S'il a donné son accord à l'envoi de la facture par e-mail, l'ACQUEREUR peut à tout moment décider que l'envoi des factures suivant la notification de sa nouvelle décision à la SAFER soit effectué par courrier postal.

L'ACQUEREUR ne souhaite pas recevoir de facture par e-mail (case à cocher le cas échéant) : ☐

- 101-11** Exonération fiscale (cession dans le cadre des articles L.141-1 et L 142-3 du Code Rural et conditions générales §
(11-1 à 12) Déclaration pour l'enregistrement – Régime fiscal pour la rétrocession)

Immeubles non assujettis à TVA immobilière	Montant en €
Biens fonciers et autres éléments non assujettis à TVA	36 930,00 €

- 105-1-1** **OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION**
105-1-2 **105 Rétrocession environnementale (annexe RS) pour une durée de 30 ans.**
Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé en annexes

Motivation

Attribution en propriété de 3 ha 69 a 30 ca de bois en zone Naturelle du PLUi au profit de la commune de Saint Herblain. Cette attribution a pour objectif de conforter la commune de Saint Herblain dans son maillage boisé, trames vertes et cheminements piétonniers au bord du cours d'eau de la Chézine. La commune de Saint-Herblain est propriétaire des parcelles environnantes. Cette attribution répond à l'enjeu n°3 du PPAS: "Prise en compte transversale de l'environnement et valorisation de la forêt et des milieux naturels" au travers de l'action 3.1: "Préserver la biodiversité, les habitats et les espaces naturels, agricoles et forestiers".

- 206** **CONTROLE DES STRUCTURES : acquéreur non concerné.**

- 303-2** Impôts fonciers à la charge de l'acquéreur à compter du : jour de la signature de l'acte

Cette convention de cession comporte

- ☐ Annexe Déclaration fiscale liée au régime de TVA signée par le vendeur.
- ☐ Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols soit l'ESRIS.

- mots rayés et annulés - paragraphe(s) rayé(s) et annulé(s) - document(s) joint(s)

Fait en un exemplaire original, conservé par la SAFER. Une copie scannée sera transmise par courriel à l'ACQUEREUR.

Pour l'ACQUEREUR

A....., le.....

Pour la SAFER

Nantes, le.....

ANNEXE A LA CONVENTION DE CESSION CONDITIONS DE SUBSTITUTION

RETROCESSION CONTRIBUANT A LA MISE EN ŒUVRE DU VOLET FONCIER DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE CONFORMEMENT A L'ARTICLE L. 141-1 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Durée des engagements : 30 ans (sauf durée contraire indiquée au paragraphe 105-1-1 MOTIF DE RETROCESSION). Cette durée est également celle visée au paragraphe 105-2 DROIT DE PREFERENCE EN CAS D'ALIENATION A TITRE ONEREUX.

Si la rétrocession inclut des engagements environnementaux, la durée des engagements est portée à **30 ans** pour les parcelles concernées et uniquement pour ces engagements environnementaux.

Le soussigné s'engage à accepter les conditions particulières ci-après qui figureront dans l'acte notarié de vente par substitution de « La Safer » (les numéros renvoient à l'acte type transmis par le Conseil Supérieur du Notariat et ce, quelle que soit la formule retenue :

1 – substitution avant levée d'option ou 2 – substitution après levée d'option).

105 – SUR LES CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER en cas de substitution - CAHIER DES CHARGES PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.142-1 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME ET DROIT DE PREFERENCE

105-1 CAHIER DES CHARGES

105-1-1 MOTIF DE RETROCESSION

La Safer a opéré un choix d'attribution conformément aux dispositions de l'article R 142-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, choix motivé de la manière suivante :

Attribution en propriété de 3 ha 69 a 30 ca de bois en zone Naturelle du PLUi au profit de la commune de Saint Herblain. Cette attribution a pour objectif de conforter la commune de Saint Herblain dans son maillage boisé, trames vertes et cheminements piétonniers au bord du cours d'eau de la Chézine. La commune de Saint-Herblain est propriétaire des parcelles environnantes. Cette attribution répond à l'enjeu n°3 du PPAS: "Prise en compte transversale de l'environnement et valorisation de la forêt et des milieux naturels" au travers de l'action 3.1: "Préserver la biodiversité, les habitats et les espaces naturels, agricoles et forestiers".

Engagements environnementaux -

~~1. Engagements concourant à la protection de l'environnement ou à la mise en valeur des paysages :~~

2. Zonages environnementaux -

Par ailleurs, les biens vendus sont inclus, **en totalité ou partiellement**, dans une zone à enjeu environnemental fort dénommée : zones humides de bord de Chézine et espaces boisés classés

.....

~~et pour laquelle les exigences particulières suivantes ont été définies :~~

Liste des parcelles concernées :

.....

105-1-2 OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION

La Safer déclare que la présente cession est faite au titre de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et que la destination du bien correspond aux dispositions dudit article.

Au titre de l'article précédemment visé et aux termes de ses statuts, la Safer a notamment 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, dans le cadre des objectifs définis à l'article L 111-2 du même code modifié par la [LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 1](#)

Pour parvenir à la réalisation des objectifs définis en ce domaine par le présent titre, la politique d'aménagement rural devra notamment :

- ☐ 1/ Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;
- ☐ 2/ Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;
- ☐ 3/ Maintenir et développer les productions agricole et forestière, tout en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles et en intégrant les fonctions sociales et environnementales de ces activités, notamment dans la lutte contre l'effet de serre grâce à la valorisation de la biomasse, au stockage durable du carbone végétal et à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ;
- ☐ 3 bis/ Maintenir et développer les secteurs de l'élevage et du pastoralisme en raison de leur contribution essentielle à l'aménagement et au développement des territoires ;
- ☐ 4/ Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;
- ☐ 5/ Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;
- ☐ 6/ Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique ;
- ☐ 7/ Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement ;
- ☐ 8/ Contribuer à la prévention des risques naturels ;
- ☒ 9/ Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages ;
- ☐ 10/ Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels.

105-1-3 ENGAGEMENTS GENERAUX DU CAHIER DES CHARGES ET CLAUSE DE DELAISSEMENT FORCE

En cas d'inexécution d'un seul des engagements ci-après définis, considérés comme essentiels par les parties, la Safer pourra mettre en œuvre la procédure de délaissement forcé selon les modalités définies au paragraphe 105-1-6. En application de l'article L. 141-1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime, en cas de non-respect des engagements pris dans le présent cahier des charges, l'acquéreur sera tenu de délaisser le bien, si la Safer le demande.

L'acquéreur agréé par la Safer sera tenu, sous peine de mise en œuvre par la Safer de la présente clause de délaissement forcé, d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage en obligeant également ses ayants droit/ayants cause, les engagements essentiels du cahier des charges ci-après définis.

Pendant le délai fixé aux présentes, à compter de la date de régularisation par acte authentique et sauf dispense particulière accordée expressément par la Safer selon les modalités définies au paragraphe 105-1-5 et suivants, l'acquéreur ou ses ayants cause/ayants droit devra :

- 1/ Respecter le motif de rétrocession visé au paragraphe 105-1-1.
 - 2/ Conserver au bien vendu une destination conforme à l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, telle que décrite au paragraphe 105-1-2 ci-dessus, incluant le cas échéant le respect des engagements issus des clauses environnementales insérées au paragraphe 105-1-1.
 - 3/ Ne pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger, ni vendre le bien vendu et/ou tout ou partie des parts de la Société qui est, ou deviendrait, propriétaire de ce bien.
 - 4/ Ne pas morceler ou lotir le bien vendu.
 - 5/ Entretenir personnellement le bien vendu.
 - 6/ Ne pas mettre le bien acquis à la disposition d'une société sans en avertir par écrit la Safer, dès lors qu'il est lui-même associé majoritaire de ladite société. Dans le cas contraire ou en cas d'apport du bien vendu à une société, il devra préalablement recueillir l'agrément exprès de la Safer.
 - 7/ Ne pas consentir de mandat de vente ou de recherche de preneur, sous quelque forme que ce soit, à une autre personne – physique ou morale – que la Safer, au sujet du bien vendu, sans l'accord préalable écrit de la Safer.
- Au cas où le bien acquis serait actuellement loué ou occupé, l'acquéreur devra faire toute diligence pour obtenir la libération des lieux et en prendre possession lors de la date prévue au contrat de vente de prise de possession réelle.

8/ Ne pas conclure d'obligation réelle environnementale (ORE) telle que définie à l'article L 132-3 et suivants du Code de l'Environnement sans l'accord de la Safer.

Dans ce cadre, l'acquéreur devra soumettre à la Safer tout projet de contractualisation en matière d'ORE en lui communiquant notamment par lettre recommandée avec accusé de réception les éléments suivants :

- o Nom du cocontractant,
- o Localisation de l'ORE (a minima désignation cadastrale et plan de situation) ;
- o Nature et modalités de l'obligation ;
- o Durée de l'obligation ;
- o Nature des contreparties fournies.

La Safer disposera alors d'un délai de deux mois pour faire connaître sa position. Son accord sera formalisé par l'intervention de la Safer à tout acte authentique matérialisant la mise en place effective de l'ORE.

Ces accords seront requis pour la conclusion du contrat et ses avenants aussi longtemps que le cahier des charges demeurera en vigueur.

En outre, l'acquéreur devra respecter les dispositions légales et réglementaires s'appliquant au bien vendu et résultant soit de la nature du bien, soit de sa situation au regard des documents d'urbanisme ou de tout autre document. Il devra notamment respecter les exigences inhérentes au classement des biens vendus dans la zone environnementale, exigences rappelées le cas échéant dans le paragraphe 105-1-1.

105-1-3-1 SUIVI DU CAHIER DES CHARGES

L'acquéreur s'engage irrévocablement à accepter toute visite sur place que la Safer sera amenée à effectuer dans le cadre du suivi du cahier des charges, elle-même directement ou par l'intermédiaire d'un prestataire spécialement désigné par elle à cet effet, afin de s'assurer du respect par l'acquéreur des engagements pris.

L'acquéreur sera informé par tout moyen, au moins 15 jours avant, des date et heure de la visite ainsi que de l'identité des personnes qui y procéderont.

Il s'engage également à communiquer ou mettre à disposition de la Safer, sur demande de cette dernière, toutes pièces ou documents permettant de justifier du respect des engagements pris.

105-1-4 DECES/DISSOLUTION

En cas de décès de l'acquéreur personne physique ou en cas de dissolution de la société personne morale, en cours de délai relatif aux engagements pris, les héritiers, ayants droit ou ayants cause devront exposer à la Safer leur volonté quant à la poursuite de la mise en valeur du bien vendu. Le projet présenté devra recueillir l'agrément de la Safer pour sa mise en œuvre.

105-1-5 DEMANDE DE DEROGATION AUX ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES

105-1-5-1 FORMALITES

Dans le cas où, avant l'expiration de la durée des engagements prévue au présent cahier des charges, l'acquéreur - ou en cas de décès de ce dernier ses héritiers, ayants droit ou ayants cause – désire obtenir une dérogation à l'un ou l'autre des engagements prévus au paragraphe 105-1, il devra adresser à la Safer une lettre recommandée avec accusé de réception, sollicitant l'autorisation nécessaire et précisant la nature de l'opération envisagée ainsi que l'identification et le contenu exacts du bien objet de la demande de dérogation.

Si la demande porte sur un projet de location ou de cession de tout ou partie du bien vendu, elle devra préciser la désignation du bien en cause, les origines de propriété succinctes, les conditions, charges, modalités, prix de la cession ou de la location, l'identité, l'adresse ainsi que la situation de famille et professionnelle du cocontractant pressenti.

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.

105-1-5-2 OBLIGATIONS DU SOUS-ACQUEREUR (en cas de projet de revente)

En cas d'agrément donné par la Safer, le sous-acquéreur sera tenu de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur par les présentes, aux mêmes conditions et sous les mêmes sanctions, pour le délai restant à courir.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

105-1-6 SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des engagements du cahier des charges constitue un manquement aux obligations contractuelles que les parties conviennent de constater et de sanctionner selon les modalités suivantes :

105-1-6-1 CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE

Pendant la durée d'application du cahier des charges, l'acquéreur est tenu de respecter les engagements souscrits aux paragraphes 105-1-1 à 105-1-3.

Tout manquement à l'un des engagements souscrits relevé par la Safer sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'acquéreur.

Le courrier de mise en demeure envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la Safer mettra en œuvre la clause de délaissement forcée prévue au paragraphe 105-1-3. La procédure de délaissement forcée instaurée par l'article L 141.1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime est définie aux paragraphes 105-1-6-2 et suivants.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions 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. L'acquéreur s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit/ayants cause.

105-1-6-2 PROCEDURE DE DELAISSEMENT FORCE

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges dans le délai imparti, après mise en demeure par la Safer par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au paragraphe 105-1-6-1 du présent acte, s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la Safer pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L 141-1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime.

105-1-6-3 DETERMINATION DE L'INDEMNITE

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

⇒ prix principal d'acquisition réactualisé 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 l'acquéreur à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires, ⇒ et diminué, à savoir :

- de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la Safer pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
- de tous frais engagés par la Safer en raison de la non-exécution du présent cahier des charges et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
- des sommes éventuellement versées par la Safer à la place de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal judiciaire du lieu de situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la Safer à l'acquéreur ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que déterminé selon les modalités exposées ci-dessus, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

105-2 DROIT DE PREFERENCE EN CAS D'ALIENATION A TITRE ONEREUX

Si, avant la fin de la durée des engagements du présent cahier des charges, une aliénation à titre onéreux n'ayant pas fait l'objet d'un refus de dérogation est envisagée, la Safer aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi. Ce droit de préférence lui permettra de se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de

quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. La Safer disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, son refus ou son acceptation. Son silence équivaldra à une renonciation à son droit de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal judiciaire compétent ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le Tribunal.

Si le cédant n'accepte pas la décision du Tribunal, il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la Safer. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du Tribunal.

Ce droit de préférence s'appliquera en cas de vente des biens objet des présentes comme en cas de vente de tout ou partie des parts de la Société qui est, ou deviendrait, propriétaire des biens objet des présentes.

L'ensemble des éléments ci-dessus conditionne la réalisation de la présente vente en cas de substitution ; aucun d'entre eux ne pourra être ni modifié ni retiré dans l'acte authentique.

Mots rayés
Lignes rayées

Signature de l'acquéreur

Signature de la SAFER