

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 désignée ci-après la SAFER d'une part,

- Et les acquéreurs

dont l'identité est précisée au paragraphe 101-2 Nouveau titulaire - Acquéreurs

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

il a été convenu ce qui suit :

### **EXPOSE PREALABLE :**

La SAFER envisage la vente 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 et de la pêche maritime, la SAFER a exigé du candidat acquéreur des informations et engagements particuliers contenus dans le « dossier de candidature et protocole de garantie financière » préalablement régularisé.

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

A l'issue de ce processus, la SAFER a retenu l'acquéreur sus-désigné attributaire ce qui lui permet de procéder à la vente des biens en cause, cette vente 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 TERTIAIRE  
CÉRÈS – Bâtiment U  
21 rue Ferdinand Buisson  
53810 CHANGE  
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

**SERVICE COLLECTIVITES ET  
ENVIRONNEMENT**  
94 rue de Beaugé  
La Futaie  
CS 72119  
72021 LE MANS Cedex 2  
Tel: 02.43.83.48.10

## CONVENTION

### 1) Obligations réciproques

L'ACQUEREUR s'engage à acquérir de la SAFER qui s'engage à lui vendre un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées au paragraphe 101-4 Identification du bien, 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 dans la convention de cession .

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

### 2) Conditions de vente

#### 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.

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.

#### INEXECUTION DU CONTRAT (CLAUSE PENALE ART. 1231-5 DU CODE CIVIL)

Si l'ACQUEREUR ne respecte pas les engagements pris, notamment s'il ne réitère pas la vente par acte authentique et si la SAFER renonce à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, la présente convention sera alors résolue de plein droit un mois après la mise en demeure prévue au paragraphe précédent et l'ACQUEREUR sera tenu de payer à la SAFER, à titre de dommages-intérêts, une somme forfaitaire équivalente à 20 % du prix de vente. Le paiement devra intervenir au plus tard dans les 30 jours de la notification par la SAFER de sa décision de réclamer le versement de l'indemnité.

Les parties aux présentes reconnaissent que la somme versée dans le cadre du protocole de candidature et de garantie financière constitue un dépôt de garantie destiné à garantir les engagements pris aux présentes par l'ACQUEREUR auprès de la SAFER, notamment l'engagement d'acquisition.

Il est convenu entre les parties qu'en cas d'inexécution des présentes et notamment si l'ACQUEREUR ne réitère pas la vente par acte authentique, la somme forfaitaire due par lui au profit de la SAFER au titre de la clause pénale sera acquittée au moyen de l'encaissement définitif du dépôt de garantie.

Si la somme forfaitaire due excède le montant du dépôt de garantie, l'ACQUEREUR sera tenu dans le délai imparti d'acquitter la différence, soit par virement, soit par chèque.

#### PRIX

L'ACQUEREUR paiera le prix fixé au paragraphe 101-7 Prix, prix qui devra être versé à la SAFER au plus tard à la date d'exigibilité indiquée et, le cas échéant, par la comptabilité du notaire.

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 selon les modalités mentionnées au paragraphe 101-8 Modalités de paiement, sur la partie du prix qui restera due.

D'une manière générale, toute somme due à la Safer, quelle qu'elle soit, qui n'aurait pas été versée par l'ACQUEREUR aux dates fixées à cet effet, sera majorée dans les mêmes conditions.

En outre, tout professionnel en situation de retard de paiement est de plein droit débiteur, à l'égard du créancier, d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, dont le montant s'élève à 40 €. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, le créancier peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification (Application des articles L 441-10 et D 441-5 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 1583 et 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 vente est faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

En particulier, l'ACQUEREUR s'engage :

- à payer à compter de la régularisation de la vente par acte authentique, sauf date différente fixée au paragraphe 304-2 Impôts fonciers, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau et autres charges, relatifs aux immeubles ;

- 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 (Evaluation des frais à charge de l'acquéreur).
- Et, d'une manière générale, à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des contrats dont la reprise est obligatoire.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que, s'agissant d'une opération relevant des dispositions de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, l'acte authentique comportera, le cas échéant, 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

#### CONDITIONS SPECIALES EN CAS DE PRESENCE DE BATIMENTS OU MATERIEL

##### 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.

#### 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 vente,
- la vente 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 et de la pêche maritime.

A ce titre, l'ACQUEREUR s'engage pour une durée de dix ans à compter de la régularisation de la vente par acte authentique, 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 et de la pêche maritime.

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 :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- acquittement de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du Code général des impôts.

## CONVENTION DE CESSION Par rétrocession à une Collectivité

### 101-2 NOUVEAU TITULAIRE - ACQUEREURS

#### COMMUNE DE SAINT HERBLAIN

Adresse : 2, rue de l'Hotel de Ville - BP 50167, 44802 SAINT-HERBLAIN

Représentée par Monsieur le Maire

N° Tél : 02 28 25 24 24

Adresse @ : [foncier@saint-herblain.fr](mailto:foncier@saint-herblain.fr)

**NOTAIRE CHARGE DU DOSSIER** chez qui il est fait élection de domicile

Etude de Maître : Guillaume DE VILLAINES, Notaire à THOUARE-SUR-LOIRE

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

Superficie totale : 42 a 55 ca

Bâtiment : Aucun bâtiment

Commune : SAINT-HERBLAIN (44) Surface sur la commune : 42 a 55 ca

Origine	Préfixe de section	Section	N°	Sub	Ancien n°	Lieu-dit	Surface	NC
AR 44 24 0274 01		BH	0046			LE CHIENDENT	42 a 55 ca	T

Total surface : 42 a 55 ca

### 101-5 ORIGINE DE PROPRIETE

AR 44 24 0274 01 Acquisition auprès de : Mme Jeannine COËSLIER. Acte à recevoir par Maître Guillaume DE VILLAINES

### 101-6 TRANSFERT Propriété et Jouissance : Jour de la signature de l'acte par la libre disposition

### 101-6-1 à 6-8 SITUATION LOCATIVE (Biens libres, loués, bail de chasse....) : Libre

PRIX HT :	5 900,00 €
Montant total TVA (immobilière, matériel, cheptel, frais divers ...)	1 180,00 €
<b>TOTAL TTC :</b>	<b>7 080,00 €</b>

**Prix HT** : CINQ MILLE NEUF CENTS EUROS

**Prix total TTC** : SEPT MILLE QUATRE-VINGTS EUROS

Description/détail de la TVA applicable :

Le régime et le montant de la TVA applicable sont précisés dans le document « Déclaration fiscale liée au régime de TVA » figurant en annexe.

### EVALUATION DES FRAIS A CHARGE DE L'ACQUEREUR

Provision acte notarié (hors emprunts) : 920 € payable selon les règles de la comptabilité publique.

### 101-8 MODALITES de PAIEMENT

Signature de l'acte avant le : 15/09/2026

Date d'exigibilité du prix de vente le : **Au plus tard 60 jours après la signature de l'acte authentique de vente ;**  
Montant : **7 080,00 € 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](mailto: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) :**

## 103 CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER – CAHIER DES CHARGES ET DROIT DE PREFERENCE

### 103 Rétrocession à un bailleur (annexe RR) pour une durée de 15 ans.

Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé en annexe

M. Cyril CONTANT a pour projet la construction d'un bâtiment de stockage sur cette parcelle. Cette construction est conditionnée à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

#### 103-1-1 Motivation

Attribution en propriété au profit de la commune de SAINT-HERBLAIN qui se comportera comme bailleur au profit de M. Cyril CONTANT, arboriste élagueur, qui souhaite consolider son assise foncière en vue de son installation. L'objectif de cet entrepreneur est de cultiver/développer des espèces pour ensuite les réimplanter chez ses clients. Cette activité sera mise en œuvre dans le respect du règlement du PLU en vigueur. Cette opération répond aux missions définies par les articles L 141-1 et suivants du CRPM et s'inscrit dans l'enjeu n° 1 du Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer PAYS DE LA LOIRE « Renouveler les générations agricoles », et notamment les actions 1.1 « Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation » et 1.2 – « Installer de nouveaux agriculteurs ». Enfin, cette opération s'inscrit aussi dans l'enjeu N°2 du PPAS – Régulation et transparence du marché foncier et notamment l'action 2.1 – Faciliter l'accès au foncier aux porteurs de projets.

#### 201-7 CONTROLE DES STRUCTURES

Absence d'autorisation d'exploiter

Cette opération n'est pas soumise au contrôle des structures défini par les articles L 331-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime (cas des opérations non agricoles) ou elle n'est pas soumise à autorisation d'exploiter préalable en application de l'article L 331-2 du même code."

#### 304-2 Impôts fonciers et contributions à la charge de l'ACQUEREUR à la signature de l'acte de vente.

##### CONDITIONS PARTICULIERES

Pollution :

La Mairie de Saint-Herblain déclare être parfaitement informée de l'état de pollution éventuelle de la parcelle.

La Mairie de Saint-Herblain déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre la SAFER Pays de la Loire.

La Mairie de Saint-Herblain a mandaté l'intervention de la SAFER pour l'acquisition par préemption de cette parcelle, en connaissant le risque de pollution et de défrichement engendré par les précédents utilisateurs de cette parcelle.

mots rayés et annulés :

- paragraphe(s) rayé(s) et annulé(s) :
- Annexes - document(s) joint(s) :

- Cahier des charges : OUI ~~NON~~
- Pacte de préférence : OUI ~~NON~~

**Fait en 1 exemplaire original, conservé par la SAFER. Une copie scannée sera transmise par courriel à l'acquéreur.**

Pour l'ACQUEREUR

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

Pour la SAFER

Nantes, le.....

# ANNEXE

## Déclaration fiscale liée au régime de TVA

- ❖ Code général des impôts : articles 257, 260 et 261 et 268
- ❖ Doctrine de l'administration fiscale : BOI-TVA-IMM-10-20-10, 13/05/2020.

### Dans tous les cas, que l'acquéreur soit ou non assujéti

#### a) terrain non à bâtir (1)

La Safer déclare que le bien objet des présentes n'est pas un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du Code général des impôts.

*(Sont considérés comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme).*

La présente opération est donc exonérée de la TVA (article 261, 5,1° du Code général des impôts). Une option pour la taxation à la TVA est toutefois possible (article 260, 5° bis du Code général des impôts).

### **A REMPLIR IMPERATIVEMENT (cocher la case souhaitée)**

La SAFER déclare ne pas vouloir opter pour une taxation à la TVA.

La SAFER déclare vouloir opter pour une taxation à la TVA. Pour la perception de la TVA, la SAFER, seule redevable de cette taxe, déclare que l'assiette de la TVA exigible sur la présente mutation est constituée de l'intégralité du prix de rétrocession.

- ✓ Assiette de la TVA (intégralité du prix de rétrocession) : 5 900 euros
- ✓ Taux de TVA : 20%
- ✓ **Montant de la TVA** : 1 180 euros

**SAFER Pays de la Loire**

## **ANNEXE A LA CONVENTION DE CESSION CONDITIONS DE RETROCESSION**

### **RETROCESSION A UN BAILLEUR**

**Durée des engagements : 15 ans** (sauf durée contraire indiquée au paragraphe 103-1-1 MOTIF DE RETROCESSION). Cette durée est également celle visée au paragraphe 103-2 DROIT DE PREFERENCE EN CAS D'ALIENATION A TITRE ONEREUX.

Le soussigné s'engage à accepter les conditions particulières ci-après qui figureront dans l'acte notarié de cession par « La Safer » (les numéros renvoient à l'acte type transmis par le Conseil Supérieur du Notariat)

#### **103 - SUR LES CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER - CAHIER DES CHARGES PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.142-1 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME ET DROIT DE PREFERENCE**

##### **103-1 CAHIER DES CHARGES**

###### **103-1-1 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 au profit de la commune de SAINT-HERBLAIN qui se comportera comme bailleur au profit de M. Cyril CONTANT, arboriste élagueur, qui souhaite consolider son assise foncière en vue de son installation. L'objectif de cet entrepreneur est de cultiver/développer des espèces pour ensuite les réimplanter chez ses clients. Cette activité sera mise en œuvre dans le respect du règlement du PLU en vigueur. Cette opération répond aux missions définies par les articles L 141-1 et suivants du CRPM et s'inscrit dans l'enjeu n° 1 du Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer PAYS DE LA LOIRE « Renouveler les générations agricoles », et notamment les actions 1.1 « Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation » et 1.2 – « Installer de nouveaux agriculteurs ». Enfin, cette opération s'inscrit aussi dans l'enjeu N°2 du PPAS – Régulation et transparence du marché foncier et notamment l'action 2.1 – Faciliter l'accès au foncier aux porteurs de projets.

###### **103-1-2 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. En ce sens, l'acquéreur contribue à améliorer une ou plusieurs structure(s) foncière(s), par l'installation, le maintien voire l'agrandissement ou la restructuration parcellaire d'exploitant(s).

Cette déclaration est confortée par le motif de rétrocession figurant dans le cahier des charges au paragraphe 103-1-1.

L'acquéreur dont le projet personnel correspond à ces objectifs s'engage à maintenir la destination agricole ou forestière du bien ainsi définie et, pour en garantir la pérennité, souscrit aux engagements et modalités ci-après.

###### **103-1-3 ENGAGEMENTS GENERAUX DU CAHIER DES CHARGES ET CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN**

###### **DROIT**

Toute inexécution d'un seul des engagements ci-après définis, considérés comme essentiels par les parties, acquéreur et exploitant non-acquéreur, entrainera la résolution de plein droit de la vente à l'initiative de la Safer selon les modalités énoncées au paragraphe 103-1-6. La Safer mettra en œuvre la présente clause résolutoire, prévue par l'article 1224 du Code civil, dans les conditions de l'article 1225 du même code. Il est rappelé que cette faculté de résolution de plein droit expressément reconnue à la Safer dans le cahier des charges ne l'empêcherait pas, en toute hypothèse, de demander la résolution de la vente en justice.

L'acquéreur sera tenu, sous peine de résolution de plein droit de la présente vente par la Safer, 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 la durée fixée dans la convention de cession et aux présentes, l'acquéreur ou ses ayants droit/ayants cause sera tenu de :

1/ Respecter le motif de rétrocession visé au paragraphe 103-1-1.

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 103-1-2 ci-dessus.

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/ L'ensemble du bien vendu sera loué à un agriculteur agréé par la Safer et les Commissaires du Gouvernement par bail rural, bail cessible ou par Convention de Mise à Disposition (CMD) visée à l'article L 142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime. L'acquéreur s'oblige à justifier à la Safer, à première demande de celle-ci, de la régularisation de ce bail. Le locataire retenu pour l'ensemble du bien vendu est la personne expressément visée au sein du motif de rétrocession au paragraphe 103-1-1.

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, le bail viendrait à cesser, toute prise en location du bien vendu par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants ou ascendants du locataire, devra être soumise à l'agrément préalable de la Safer dans les conditions prévues au paragraphe 103-1-4 ou 103-1-5 ci-après.

**En cas de difficulté dans l'exécution du contrat en cours de bail, l'acquéreur s'engage à alerter la Safer dans les meilleurs délais.**

6/ 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.

7/ 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 :

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

Par ailleurs, dans le cadre général, il est rappelé que l'avis favorable du Commissaire du Gouvernement Agriculture tient lieu d'autorisation d'exploiter pour l'exploitant agréé par la Safer, si et seulement si l'opération est finalisée par acte authentique conformément aux dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

#### **Clauses s'appliquant à l'exploitant non-acquéreur :**

L'exploitant comparant au présent acte, agréé par la Safer, sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayant droits/ayants cause, les engagements essentiels ci-après :

Pendant la durée sus définie et à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la Safer selon les modalités fixées au paragraphe 103-1-5, l'exploitant s'engage à :

- 1) Justifier, dans les six mois (sauf délai différent défini dans le motif de rétrocession au paragraphe 103-1-1), à l'égard du bien acquis, du statut de chef d'exploitation agricole et conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges.

- 2) S'il est agréé dans le cadre d'une installation avec les aides publiques, satisfaire aux conditions d'exploitation et de durée fixées par le Code Rural et de la Pêche Maritime pour l'obtention des aides et ne pas faire l'objet d'une mesure de déchéance ou de remboursement des aides prévues par l'article D 343-18-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- 3) Exploiter personnellement le bien acquis.
- 4) Si l'exploitant est une société d'exploitation, la Safer devra être informée de tout changement de gérant/dirigeant ainsi que de tout changement d'associé(s)/actionnaire(s) exploitant(s). Tout projet de cession entraînant un changement d'associé(s)/actionnaire(s) exploitant(s) au sein de la société d'exploitation devra être soumis à l'agrément préalable de la Safer.
- 5) Ne pas mettre le bien loué à la disposition d'une société sans en avertir par écrit la Safer et le propriétaire, dès lors qu'il est lui-même associé majoritaire de ladite société. Dans le cas contraire ou en cas d'apport du droit au bail à une société, il devra, outre l'accord obligatoire du propriétaire, préalablement recueillir l'agrément exprès de la Safer.

En outre, l'acquéreur et l'exploitant devront 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. Ils devront notamment respecter les exigences inhérentes au classement éventuel des biens vendus dans une zone de protection environnementale.

#### **103-1-3-1 SUIVI DU CAHIER DES CHARGES**

L'acquéreur et l'exploitant s'engagent 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 et de l'exploitant des engagements pris.

L'acquéreur et l'exploitant seront informés 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.

Ils s'engagent 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.

#### **103-1-4 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.

#### **103-1-5 DEMANDE DE DEROGATION AUX ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES**

##### **103-1-5-1 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 103-1, 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.

##### **103-1-5-2 FRAIS D'INSTRUCTION**

Les demandes de dérogation aux engagements du cahier des charges sur la base d'une saisine expresse et indépendante de la notification éventuelle de vente par le signataire de l'acte de rétrocession seront facturées conformément au barème d'intervention de la Safer en vigueur au moment de l'introduction de la demande. Ce

barème est consultable sur le site internet de la Safer Pays de la Loire.

Le paiement de cette somme est préalable à l'instruction de la demande. A défaut, la demande de dérogation formulée donnera lieu à une réponse négative systématique.

### **103-1-5-3 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.

### **103-1-6 MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT – DENOUEMENT DE LA VENTE APRES LA RESOLUTION**

En application de la clause résolutoire de plein droit prévue au paragraphe 103-1-3 ci-dessus, la Safer mettra en œuvre la résolution de plein droit de la vente selon les modalités ci-après exposées, conformément aux dispositions de l'article 1225 du Code civil.

#### **103-1-6-1 CONSTAT DE MANQUEMENT - MISE EN DEMEURE**

Pendant la durée d'application du cahier des charges, l'acquéreur et l'exploitant non-acquéreur sont tenus de respecter les engagements souscrits aux paragraphes 103-1-1 à 103-1-3.

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 et à l'exploitant.

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 résolutoire de plein droit dans les conditions énoncées ci-dessous.

Après la mise en demeure prévue au présent article et en cas d'inexécution dans le délai imparti, la présente vente sera résolue de plein droit huit jours après que la Safer aura fait connaître à l'acquéreur et à l'exploitant, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa volonté d'user de la clause résolutoire.

#### **103-1-6-2 REMBOURSEMENT DU PRIX**

Lorsque la résolution sera acquise, la Safer remboursera à l'acquéreur ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par l'acquéreur.

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, l'acquéreur dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciation, sans préjudice de tous dommages – intérêts que la Safer pourra, si bon lui semble, réclamer dans les termes du droit commun.
- Eventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non-exécution du présent contrat, s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- Les sommes éventuellement versées par la Safer à la place de l'acquéreur 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 la charge de l'acquéreur.

### **103-2 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, dans le cas où le droit de préemption du preneur en place ne serait pas exercé, 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 équivalra 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 ; aucun d'entre eux ne pourra être ni modifié ni retiré dans l'acte authentique.

Mots rayés  
Lignes rayées

Fait en trois exemplaires  
Signature de l'exploitant agréé par « La SAFER »

Signature de l'acquéreur

Signature de la SAFER