PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT PAR SUBSTITUTION

IDENTITE DES PROMETTANTS

- COMMUNE DE MARSANNAY LA COTE
Représenté par son maire, Monsieur Jean-Michel VERPILLOT
Tel : 03 80 54 09 00
demeurant à Mairie - Place Jean Bart - BP n°26 21160 MARSANNAY-LA-COTE

ELECTION DE DOMICILE

Etude de Maître : BLANQUINQUE Xavier
39 rue Baraques
BP 20
21220 GEVREY-CHAMBERTIN.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

CÔTE D'OR(21) : MARSANNAY-LA-COTE
Superficie totale : 12 a 93 ca .

PRIX

PRIX TTC : 3 000,00 €

Plus frais d'acte à préciser par le notaire

REMUNERATION DUE A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT HT : 270,00 €
TVA en sus évaluée à : 54,00 €
MONTANT TTC : 324,00 €
A régler par la comptabilité du notaire

MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX – REGULARISATION DE L'ACTE NOTARIE

Le prix fixé est valable pour un paiement effectué au plus tard le : 15/03/2022.

Toute somme non payée à cette date sera majorée suivant les dispositions fixées dans les conditions générales.

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

Prêt sollicité : □ Oui □ Non Banque : Agence :

CAUTIONNEMENT

Dépôt à titre de cautionnement : 0,00 €.

LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 15/04/2022
Destinataire de la levée d'option : Maître BLANQUINQUE Xavier

CONTRAT TYPE DE VENTE

Collectivité Publique - Contrat-type pour les Collectivités Publiques
Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé aux conditions générales

DESIGNATION PARCELLAIRE

Commune : **MARSANNAY-LA-COTE**

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	NR	NRD	Engagement (1)
ES BARRES	BL	0064				12 a 93 ca	T		☑

Total surface : 12 a 93 ca pour la commune de MARSANNAY-LA-COTE

Le promettant prend l'engagement de conserver la destination prévue aux articles L 141-1 et/ou L 111-2 du Code Rural.

DESCRIPTION DU BIEN

Zone Apv du PLUi-HD
Terre AOP Côteaux Bourguignons

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Libre
Entrée en jouissance : A la signature de l'acte

Paraphe

IMPOTS FONCIER

A la charge du promettant à compter du jour de l'acte authentique.

DISPOSITIONS FISCALES (CONCERNANT LES IMMEUBLES ET LES MEUBLES)

Immeubles non assujettis à TVA	Montant (€)
Biens fonciers et autres éléments non assujettis à TVA immobilière	3 000,00

Les biens visés à la colonne 'Engagement' de la désignation pour lesquels le promettant s'engage à conserver la destination prévue à l'article L 141-1 et/ou L 111-2 du Code Rural dont le prix de rétrocession s'élève à 3 000,00 € seront enregistrés sans perception de droit par le Trésor.

CONDITIONS GENERALES

Les soussignés, ci-après dénommés « LES PROMETTANTS »
et dont l'identité est précisée à la présente, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter :

à LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL Bourgogne Franche Comté, Société anonyme au capital de 1 301 120 €, dont le Siège Social est à SAINT APOLLINAIRE (21850) – 11 Rue François Mitterrand, inscrite au registre du commerce de DIJON, sous le numéro 778 212 472 000 22,
ci-après dénommée « LA SAFER »,

un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées précédemment, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées ci-dessus,

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

A - DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT - LEVEE D'OPTION OU FACULTE DE SUBSTITUTION
En conséquence de la présente promesse, les PROMETTANTS s'engagent à acheter lesdits biens à la SAFER, si celle-ci en fait la demande adressée aux PROMETTANTS, au domicile élu ci-dessus au plus tard à la date indiquée sous la rubrique « levée d'option », le cachet de la poste expéditrice faisant seul foi, celui de la poste distributrice ne pouvant en aucun cas être pris en considération.

Prorogation de plein droit :
Le promettant accepte d'ores et déjà que, passé ce délai, la présente promesse soit prorogée de plein droit pour une seule période d'une durée de 3 mois. Durant cette période unique de prorogation, le promettant aura, à tout moment, la possibilité de dénoncer la présente promesse d'achat avec un préavis de 15 jours notifié par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bénéficiaire.

A l'intérieur de ce délai la SAFER pourra, de sa seule initiative, proposer aux promettants de procéder à l'acquisition des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural.
Dans cette hypothèse les engagements pris aux termes des présentes resteront inchangés.

S'il est d'ores et déjà prévu de réaliser la présente sous forme de substitution, les PROMETTANTS acceptent cette substitution et donnent mandat à la SAFER de réaliser les formalités de la levée d'option auprès du vendeur à la SAFER.

B - DEPÔT A TITRE DE CAUTIONNEMENT - GARANTIE DE CANDIDATURE
(Clause Pénale Art. 1226 du Code Civil)
En garantie de l'engagement d'acquérir le bien en cause, les PROMETTANTS versent la somme mentionnée ci-dessus.

Si, sur proposition de la SAFER l'acquisition doit se réaliser par substitution, la dite somme restera consignée comme indiqué ci-dessus jusqu'au jour de signature de l'acte de substitution. Lors de la signature de l'acte de substitution, les promettants autorisent la SAFER à prélever sur cette somme le montant correspondant à sa rémunération TTC, le solde étant versé par la SAFER au compte de l'attributaire, chez le notaire en charge de la rédaction de l'acte de substitution.

Dans le cas où les PROMETTANTS, pour quelque raison que ce soit, ne donneraient pas suite à leur engagement d'acquérir, la SAFER, si elle accepte ce désistement, conservera à titre de clause pénale sur la somme consignée, un montant correspondant :

- à 10 % de la valeur du bien cédé par la SAFER, si le bien est issu d'une acquisition amiable,
- à 20 % s'il est issu d'une acquisition par voie de préemption, sauf stipulation contraire.

C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS
Au cas où, après levée d'option par la SAFER, les PROMETTANTS, pour quelque motif que ce soit, ne respectaient pas les engagements décrits dans la présente, et si la SAFER renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la SAFER, moyennant une indemnité à la charge des PROMETTANTS, correspondant au montant de la clause pénale prévue au paragraphe B « Dépôt à titre de cautionnement - Garantie de candidature ».

D – PRIX

SUBSTITUTION
Le prix fixé devra être payé au plus tard le jour de la signature de l'acte, par la comptabilité du notaire.

E - TRANSMISSION DE PROPRIETE -ENTREE EN JOUISSANCE
La présente ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété.

En cas de levée d'option par la SAFER, et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1138, 1583, 1589 du Code Civil, les PROMETTANTS ne deviendront propriétaires des biens vendus qu'au moyen de l'acte notarié qui réitérera la présente. Ceux-ci auront la jouissance des immeubles par la prise de possession directe, ou par la perception des fermages le cas échéant, à compter du même jour, sauf stipulation contraire.

F - AUTRES CONDITIONS

CONDITIONS GENERALES
Au cas où, à la demande de la SAFER, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, les PROMETTANTS s'engagent :

- à prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent sans aucune garantie quant à l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, quant aux erreurs sur la désignation et sur la contenance indiquée dans les présentes, toute différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire leur profit ou leur perte ;
- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la SAFER, dans la situation juridique qui sera la leur au jour de la rétrocession, qu'ils soient libres de toute occupation, ou éventuellement occupés ;
- à payer à compter de la date fixée ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les taxes, frais de consommation d'eau etc, relatifs aux immeubles. Si la SAFER a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par les PROMETTANTS dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait

Paraphe

- à payer à compter de la date fixée ou, à défaut au 1er Janvier suivant la signature de l'acte, les impôts foncier relatifs aux immeubles.
- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;
- à faire leur affaire personnelle de tous abonnements ou traités pouvant exister pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone et à en faire, le cas échéant, opérer la mutation à leur nom dans les plus brefs délais ;
- à faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte notarié de vente 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 et éventuellement de prêt.

F1 – CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que, s'agissant de biens rétrocédés par une SAFER, l'acte de vente comportera selon la nature de la rétrocession des conditions particulières reprenant les engagements suivants pris pour une durée minimum de 15 ans sous peine d'application d'une clause pénale ou de la résolution de plein droit de la vente ou du délaissement du bien en cas de substitution.

La SAFER bénéficiera également d'un pacte de préférence d'une durée de 15 ans.

Cas du propriétaire exploitant (agrandissement, installation).

« L'attributaire » agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droits, les conditions spéciales ci-après.

Pendant une durée de 15 ans à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la SAFER :

1) « le bien acquis » conservera une destination agricole ou viticole ou rurale.
2) « le bien acquis » ne pourra pas être aliéné, à titre onéreux ou par donation entre vifs, ou être apporté en société ou échangé sauf autorisation donnée par la SAFER. En cas d'aliénation à titre onéreux, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.
3) il exploitera le bien acquis directement ou indirectement.

F2 - CONTROLE DES STRUCTURES

Dans le cas où la présente opération relèverait du contrôle des structures (en application au I de l'article L.331-2 du Code Rural), l'avis favorable donné par le Commissaire du Gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture, tient lieu de cette autorisation.

F3 - DROITS A PRODUIRE ET A PRIMES, REPRISE DES CONTRATS

LES PROMETTANTS déclarent :
- avoir connaissance des dispositions issues du règlement du Conseil de l'Union européenne qui a instauré des régimes de soutien direct découplés des productions et dissociés du foncier.
- avoir pris acte que la notification aux exploitants de ce régime d'aide est de la compétence exclusive de l'Etat.
- avoir été informés des dispositions réglementaires, communautaires, nationales et locales relatives aux transferts et à la jouissance des Droits à Produire et à Paiement.

Ils reconnaissent qu'ils ne pourront bénéficier des transferts en matière références laitières et de droits à primes divers qu'après avoir obtenu l'accord du Préfet ou des autorités compétentes.

LES PROMETTANTS s'engagent à poursuivre les contrats, dont la reprise est obligatoire, tels qu'ils sont éventuellement mentionnés ci-dessus.

G - REGIME FISCAL DE LA VENTE

Les différents régimes fiscaux et leurs assiettes, applicables à l'acte subséquent, sont décrits ci-dessus Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par les PROMETTANTS du maintien de la destination agricole, forestière ou rurale du bien prévue aux articles L 141-1 et/ou L 111-2 du Code Rural pendant 10 ans, sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G du Code Général des Impôts, à savoir acquittement à première réquisition des droits et taxes dont l'acquisition est exonérée ainsi que des droits supplémentaires de 1 % et des intérêts de retard.

H - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données personnelles collectées sont utilisées dans le cadre de l'exercice des missions d'intérêt général confiées aux Safer en vertu du I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime et sont nécessaires à l'exécution du présent contrat.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et le cas échéant, au-delà de cette durée jusqu'à la signature du bail et de ces suites.
Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles vous concernant.
Vous pouvez exercer vos droits à tout moment en vous adressant à « Délégué à la protection des données, FNSafer, 91 rue du faubourg saint-honoré 75008 Paris – dpd@safer.fr ».

Fait en trois exemplaires,

A : MARSANNAY - LA - CÔTE

Le : 29/03/2022

Signature des promettants, précédée de la mention manuscrite : "Bon pour Promesse d'Achat"

MAIRIE de MARSANNAY-la-CÔTE (Côte-d'Or)

Le Maire,

Jean-Michel VERPILLOT

Paraphe