

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT BOIS PAR SUBSTITUTION

IDENTITE DES PROMETTANTS

- **Madame Anne Françoise PARENT née GROS**
Née le 30/01/1957 à DIJON (21)
Tel : 06 15 79 83 56 - Mail : contact@af-gros.com
Demeurant : 5 Grande rue - 21630 POMMARD

ELECTION DE DOMICILE

Etude de Maître : LEHANNEUR Emeric Adresse : 7 rue Jacques de MOLAY 21200 BEAUNE (notaire de l'acquéreur)

Et l'étude de Maître Stanislas THOMAS, notaire à 14 rue de la Banque (notaire du vendeur) 71100 CHALONS/S/STONE

DESIGNATION DES IMMEUBLES

CÔTE D'OR(21) : ARCENANT
Superficie totale : 1 ha 80 a 04 ca .

PRIX

PRIX HT : 4 500,00 €
TVA sur marge fiscale en sus évaluée à : Néant
PRIX TTC : 4 500,00 €

Plus frais d'acte : A préciser par le notaire

CHARGES ACCESSOIRES DUES A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT HT : 405,00 €
TVA en sus évaluée à : 81,00 €
MONTANT TTC : 486,00 €

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

Le prix fixé est valable pour un paiement effectué au plus tard le : 30/08/2023.

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

Date prévisionnelle de signature de l'acte : 30/08/2023

Prêt sollicité : Oui Non

Banque : Agence :

CAUTIONNEMENT

Dépôt à titre de cautionnement : Néant

LEVÉE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 30/08/2023
Destinataire de la levée d'option : Maître LEHANNEUR Emeric

CONTRAT TYPE DE VENTE

Cession Surfaces Boisées - Contrat-type pour Projet Forestier
Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé aux conditions générales

DESIGNATION PARCELLAIRE

Commune : **ARCENANT**

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	NR	NRD	Engagem ent (1)
LE HAUT DES PINS	ZD	0143				1 ha 52 a 62 ca	BT		<input checked="" type="checkbox"/>
LE HAUT DES PINS	ZD	0144				27 a 42 ca	BT		<input checked="" type="checkbox"/>

Total surface : 1 ha 80 a 04 ca pour la commune de ARCENANT

Total surface de la promesse : 1 ha 80 a 04 ca

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 :

Parcelles boisées
Urbanisme : Zone N et As du PLU de la Commune d'ARCENANT

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative de la chasse. : libre
Entrée en jouissance : A la signature de l'acte authentique

IMPOTS FONCIER

A la charge du promettant à compter du : 1^{er} janvier suivant la signature de l'acte.

DISPOSITIONS FISCALES (CONCERNANT LES IMMEUBLES ET LES MEUBLES)

Immeubles non assujettis à TVA	Montant (€)
Biens fonciers et autres éléments non assujettis à TVA immobilière	4 500,00

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 4 500,00 € seront enregistrés sans perception de droit par le Trésor.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

• **Chasse :**

Le vendeur déclare qu'il y a un apport de droit de chasse à l'Association Communale de Chasse Agrée.

OU Le vendeur déclare qu'il a retiré son droit de Chasse à l'Association Communale de Chasse agréée pour des raisons de convictions personnelles opposées à la pratique de la chasse.

OU La chasse est louée par bail 3, 6, 9 années entières et consécutives depuis le _____ avec possibilité de résiliation en cas de vente. Elle est louée à Monsieur ou Madame _____ demeurant _____

OU La chasse est libre

• **Le mode de gestion actuel**

Néant

CBPS (Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles) Le vendeur a déclaré avoir adhéré pour une durée de 10 ans à compter du _____ au Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles proposé par le CRPF de Bourgogne ou de Franche Comté. Ce code de bonne pratique ne peut être transmis.

RTG (Règlement Type de Gestion)

PSG (Plan Simple de Gestion) Le Plan Simple de Gestion a été agréé le _____ par le CRPF de Bourgogne ou de Franche Comté sous le numéro _____ et couvre la période du _____ au _____.

Propriété de 25ha ou plus, qui n'a pas de PSG et qui est soumis à autorisation de coupe

• **Le mode de gestion qui sera suivi par les promettants**

Néant

CBPS (code de bonnes pratiques sylvicoles)

RTG (Règlement type de gestion)

PSG (plan simple de gestion) transféré par la SAFER . Un avenant peut-être fait et transmis au CRPF qui en fera ou non l'agrément. Les promettants s'engage à prévenir le CRPF du changement de propriétaire sur les parcelles vendues.

PSG (plan simple de gestion) mise en place après la vente . Si la propriété vendue ou l'ensemble des propriétés des promettants fait plus de 25 ha sur une même commune et ou communes limitrophe, il y a obligation d'avoir un PSG dans les 3 ans suivant la signature de l'acte.

• **PEFC :** l'ensemble du massif a / n'a pas été éco-certifié sous le numéro : _____

• **Servitudes :** Une servitude a été créée : _____

OU aucune servitude n'a été créée

• **Engagements souscrits :**

Les vendeurs avait souscrit un engagement Loi Monichon, **les promettants s'engagent** à poursuivre le PSG existant avec ou sans modification agréé par le CRPF jusqu'à la date suivante _____ ou bien d'établir un CBPS et le renouveler le cas échéant jusqu'à la date suivante _____.

Les vendeurs avait souscrit un engagement de gestion pour l'IFI, **les promettants s'engagent** à poursuivre le PSG existant avec ou sans modification agréé par le CRPF jusqu'à la date suivante _____ ou bien d'établir un CBPS et le renouveler le cas échéant jusqu'à la date suivante _____.

• **Coupe :** il y a actuellement un contrat de coupe : type de contrat _____, date et fin de contrat _____, nature du contrat, _____.

OU il n'y a aucune coupe en cours

• **Adhésion à une Association Syndicale Autorisée :** nom de l'ASA _____, dont le siège est à la mairie de _____ . Les promettants s'engage à prévenir le président de l'ASA du changement de propriétaire.

• **Adhésion à une Association Syndicale Libre :** nom de l'ASL _____, dont le siège est à la mairie de _____.

• **Les vendeurs n'ont pas conféré de droit de cueillette à qui que ce soit.**

• **Environnement :**

Natura 2000 : La propriété est située en zone natura 2000 OUI NON

Si oui, Les parcelles concernées sont les suivantes : _____

Actuellement il y a eu une adhésion à un charte natura 2000 par les anciens vendeurs OUI NON

Les promettants souhaitent adhérer à une charte natura 2000 : OUI NON

Si oui précisez la clause de gestion :

- Création ou rétablissement de clairières ou de landes
- Création ou rétablissement de mares forestières
- Mise en œuvre de régénérations dirigées
- Travaux de marquage, d'abattage ou de taille sans enjeu de production
- Chantier d'entretien, restauration des ripisylves, de la végétation des berges
- Réalisation de dégagements ou débroussailllements manuels
- Prise en charge de certains surcoûts visant à réduire l'impact des dessertes
- Mise en défens de types d'habitat d'intérêt communautaire
- Chantiers d'élimination ou de limitation d'une espèce indésirable...
- Dispositifs favorisant le développement de bois sénescents
- Opérations innovantes au profit d'espèces ou d'habitats
- Investissements visant à informer les usagers de la forêt
- Travaux de régularisation de peuplements selon une logique non productive

ZNIEFF , présence OUI NON

Il existe une Réglementation de boisement sur la commune: OUI NON

Les parcelles vendues ont fait l'objet d'un classement en forêt de protection : OUI NON

Il n'y a pas de contrat d'épandage de boues.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET AUTRES A LA CHARGE DES ACQUEREURS

- | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - amiante | <input type="checkbox"/> | - électricité | <input type="checkbox"/> |
| - plomb | <input type="checkbox"/> | - assainissement | <input type="checkbox"/> |
| - termites | <input type="checkbox"/> | - sécurité piscine | <input type="checkbox"/> |
| - performances énergétiques | <input type="checkbox"/> | - gaz | <input type="checkbox"/> |
| - risques naturels et technologiques | <input checked="" type="checkbox"/> | - autres : | |

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 - DEPOT A TITRE DE CAUTIONNEMENT-GARANTIE DE CANDIDATURE

(Clause Pénale Art. 1226 du Code Civil)

En garantie de l'engagement d'acquiescer 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'acquiescer, 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 ».

Paraphe

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
- 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 payer à compter de la date fixée ou, à défaut, au 1er janvier suivant la signature de l'acte, les frais d'ASA relatifs aux immeubles.
- à payer à compter de la date fixée ou, à défaut, au 1er janvier suivant la signature de l'acte, les taxes de remembrements 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.

« 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 signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la SAFER, l'acquéreur prend les engagements suivants :

- 1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la SAFER et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- 2/ respecter les orientations de la politique forestière telle que définies dans les différents documents de gestion des forêts afin de garantir le développement d'une gestion durable des biens acquis ;
- 3/ poursuivre en particulier, conformément aux dispositions de l'article L 312-6 du Code forestier, s'il existe et jusqu'à son terme ou jusqu'à ce qu'une nouvelle garantie de gestion durable lui soit substituée, l'exécution du plan simple de gestion agréé dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance ;
- 4/ solliciter l'autorisation expresse de la SAFER selon les modalités décrites ci- après avant tout morcellement, lotissement ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société ou échange ou aliénation de parts sociales de la société détentrice desdits biens.
- 5/ Si particularité de l'attribution ou avantage particulier

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 – PRISE EN COMPTE D'UN EVÈNEMENT SANITAIRE

Les PARTIES attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les PARTIES.

I - 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 – ddp@safer.fr ».

Fait en trois exemplaires,

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