

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT PAR SUBSTITUTION

IDENTITE DES PROMETTANTS

- DOMAINE AF GROS SAS

Représenté par :
Madame Anne-Françoise GROS-PARENT
Monsieur François PARENT
Tel : 06662035901
demeurant à 5 Grande Rue 21630 POMMARD

ELECTION DE DOMICILE

Etude de Maître : Office notarial Eric PARISET Matthieu PAILLARD-BRUNET
4 Quai Jean-Moulin
69001 LYON 1.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

SAÔNE ET LOIRE(71) : ROMANECHÉ-THORINS
Superficie totale : 3 ha 60 a 40 ca environ.

PRIX

PRIX HT : 432 480,00 €
TVA en sus évaluée à : Néant
PRIX TTC : 432 480,00 €

En sus du prix, une commission d'un montant de 20 760,00 € TTC sera due à l'agence CIMEX par le promettant

Plus frais d'acte de l'ordre de (à préciser par le notaire et hors frais liés à l'emprunt) : 2 650 €
Autres frais (géomètre,...) : Document d'arpentage à la charge de l'acquéreur

REMUNERATION DUE A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT HT : 25 000,00 €
TVA en sus évaluée à : 5 000,00 €
MONTANT TTC : 30 000,00 € (payable, en priorité, par prélèvement sur le montant du dépôt à titre de cautionnement détenu par la SAFER)

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

Le prix fixé est valable pour un paiement effectué au plus tard le : 01/09/2016.

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

Date prévisionnelle de signature de l'acte : 01/09/2016

Prêt sollicité : Oui Non

Banque :

Crédit Agricole

Agence :

Beaune - Alsace

CAUTIONNEMENT

Dépôt à titre de cautionnement : 30 000,00 € à verser à la signature de la présente promesse unilatérale d'achat

LEVÉE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 01/09/2016

Destinataire de la levée d'option : Office notarial Eric PARISET Matthieu PAILLARD-BRUNET

CONTRAT TYPE DE VENTE

Consolidation - Contrat-type pour les consolidations - Exploitation personnelle
Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé aux conditions générales

DESIGNATION PARCELLAIRE

Commune : ROMANECHÉ-THORINS

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	NR	NRD	Engagem ent (f)
EN MORTPERAY	C	0285				24 a 10 ca	VI	VAOC	<input checked="" type="checkbox"/>
EN MORTPERAY	C	0286				90 a 40 ca	VI	VAOC	<input checked="" type="checkbox"/>
EN MORTPERAY	C	0287		P3		2 ha 38 a 68 ca environ	VI	VAOC	<input checked="" type="checkbox"/>
EN MORTPERAY	C	0288				7 a 22 ca	VI	VAOC	<input checked="" type="checkbox"/>

Total surface : 3 ha 60 a 40 ca environ pour la commune de ROMANECHÉ-THORINS

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

Paraphe

AFG

DESCRIPTION DU BIEN

Vigne en AOC Moulin à Vent

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Parcelles occupées par bail à ferme par Michel et Pierre TRICHARD jusqu'au 11/11/2016. Ils s'engagent à résilier leur bail après la récolte 2016

Entrée en jouissance : A la signature de l'acte et par la répartition des fermages au prorata temporis

DISPOSITIONS PARTICULIERES

/

LOI DU 13 JUILLET 1979 DITE LOI SCRIVENER

LOI DU 13 JUILLET 1979 DITE LOI SCRIVENER

1 - Cette loi s'applique t-elle à la présente promesse ? NON

2 - Dans l'affirmative, montant de l'emprunt sollicité : _____

3 - Délai d'obtention de cet emprunt : _____

passé ce délai et en cas de silence des PROMETTANTS, cet emprunt sera réputé acquis et la condition suspensive prévue par la loi sera levée.

4 - Mention à reporter à la main par les PROMETTANTS :

- si le prix est payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts : "je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir de la loi Scrivener".

- si les PROMETTANTS recourent à un prêt complémentaire : "je reconnais avoir été informé que, si en sus du prêt mentionné ci-dessus, j'ai recours à d'autres prêts, je ne pourrai pas me prévaloir de la protection de la loi Scrivener pour ces prêts".

TRANSFERT DES DROITS A PAIEMENT DE BASE (COCHER LES MENTIONS UTILES)

La propriété vendue ne bénéficie pas de D.P.B.

La propriété vendue bénéficie de D.P.B

Le titulaire des DPB est :

- Le propriétaire exploitant
- Le fermier en place

Le titulaire des droits ne s'est pas engagé à les céder.

Le titulaire des droits s'est engagé à les céder aux attributaires de la SAFER :

- Selon promesse de cession (SAFER) signée le :
- Selon le contrat de cession définitive (DDT) signé le :

La présente rétrocession devrait bénéficier des droits suivants, selon notification provisoire et avant prélèvements sur les transferts :

	Droits normaux	Droits spéciaux
Nombre		
Montant provisoire		

La cession est réalisée à titre gratuit : Oui Non

REFERENCE LAITIERE

Le transfert sera effectué en fonction de la réglementation en vigueur

AUTRES DROITS ET CONTRATS

IMPOTS FONCIER

A la charge du promettant à compter du : A compter du jour de la signature de l'acte notarié au prorata temporis.

DISPOSITIONS FISCALES (CONCERNANT LES IMMEUBLES ET LES MEUBLES)

Immeubles non assujettis à TVA	Montant (€)
Biens fonciers et autres éléments non assujettis à TVA immobilière	432 480,00

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 432 480,00 € 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 »,

Paraphe

ATPG

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'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 ».

D - PRIX

D1 - RETROCESSION PAR LA SAFER

Si la réalisation de l'achat est demandée par la SAFER, les PROMETTANTS paieront le prix fixé, prix qui devra être versé comptant à la date d'exigibilité indiquée, et au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié de rétrocession.

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 de 10% sur la partie du prix qui restera due. D'une manière générale toute somme (caution, acompte, etc ...) qui n'aurait pas été versée par les PROMETTANTS aux dates fixées à cet effet, sera majorée dans les mêmes conditions.

D2 - 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 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 10 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.

Paraphe

Pendant une durée de 10 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 forestière 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) l'exploitant ou l'associé exploitant, personne physique s'engage à justifier, dans les six mois, à l'égard du « bien acquis », du statut de chef d'exploitation agricole et à conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges.
- 4) il exploitera personnellement le bien acquis
- 5) l'exploitant, personne physique, ne pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport qu'à condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la « SAFER » et pendant toute la durée du cahier des charges à justifier de ce statut.

Cas où propriétaire et exploitant sont différents (apporteurs de capitaux)

Clauses s'appliquant à l'attributaire (personne physique ou morale) en sa qualité de nouveau propriétaire.

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

Pendant une durée de 10 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 forestière ou rurale.
- 2) « le bien acquis » ne devra, en aucun cas, être morcelé ou loti, sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code Rural.
- 3) « 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.
- 4) l'ensemble du « bien acquis » sera loué à l'exploitant (ou l'associé exploitant personne physique), agréé par la « SAFER », par bail rural. Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, le bail viendrait à cesser, toute prise en location du « bien acquis » par un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la « SAFER ».
- 5) l'exploitant ne pourra mettre le bien à la disposition d'une société ou faire apport de son bail à celle-ci qu'à condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la « SAFER » et pendant toute la durée du cahier des charges à justifier de ce statut.

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.

F4 - CONFORMITE DES BATIMENTS

Les PROMETTANTS déclarent être parfaitement informés de la situation des bâtiments, vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Ils s'engagent à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à leurs frais.

F5 - CONFORMITE DU MATERIEL

La SAFER déclare n'avoir apporté aucune modification au matériel qu'elle transmet, depuis son acquisition par elle.

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.

Fait en trois exemplaires,

A : *Pommard*

Le : *13 juillet 2016*

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

Bon pour promesse d'achat

AF Gros

DOMAINE A.F. GROS
Adresse : LA GARELLE
Grande Rue
21630 POMMARD
Tél. : 03 80 22 61 85 - Fax : 03 80 24 03 16

Anne - Françoise PARENT - Gros
PDG du domaine AF Gros