

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT – ANNEXE

IDENTITE DU PROMETTANT

Raison sociale : METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, représentée par sa Présidente en exercice,

Domicile : 58 boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE

Courriel : foncieragricole@ampmetropole.fr Téléphone : 04 91 99 99 00

Ci-après dénommé le « promettant » ou MAMPM

ELECTION DE DOMICILE

Étude de Maître : BONETTO Pascal

Adresse : 2, Place du 11 Novembre BP 170 13723 MARIIGNANE Cedex Tél : 04.42.78.47.00

DESIGNATION DU BIEN

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Département et commune : Bouches Du Rhône / Marseille 11e Arrondissement

Surface totale : **2 ha 49 a 67 ca**

Ainsi que précisés ci-après.

Commune : MARSEILLE 11E ARRONDISSEMENT - Total surface sur la commune : **2 ha 49 a 67 ca**

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Anc.N°	Surface	NR	NRD	Agri Bio
LA MAUSSANE	868C	0009	A		0012	48 a 60 ca	T		Non
LA MAUSSANE	868C	0009	B		0012	15 a 15 ca	T		Non
LA MAUSSANE	868C	0010				85 a 82 ca	T		Non
LA MAUSSANE	868C	0011				38 a 15 ca	B		Non
LA MAUSSANE	868C	0012				42 a 88 ca	T		Non
LA MAUSSANE	868C	0183			0008	18 a 50 ca	S		Non
LA MAUSSANE	868C	0184			0008	10 ca	S9		Non
LA MAUSSANE	868C	0185			0008	47 ca	S		Non

Autres éléments	Descriptif	Référence parcelle	Quantité
Divers (sans TVA)	Puits		1
Habitations (sans TVA)	Maison 90 m ² + 25 m ² cave	13/211/868C/0183	1
Exploitation de plus de 5 ans (sans TVA)	Hangar 140 m ²	13/211/868C/0183	1
Exploitation de plus de 5 ans (sans TVA)	Bâtiment d'élevage 110 m ²	13/211/868C/0183	1
Exploitation de plus de 5 ans (sans TVA)	Serre tunnel 100 m ²	13/211/868C/0183	1
Habitations de plus de 5 ans (sans TVA)	Garage 25 m ²	13/211/868C/0010	1
Exploitation de plus de 5 ans (sans TVA)	Bassin	13/211/868C/0185	1
Petite Ruine (sans TVA)	Cabanon en ruines	13/211/868C/0184	1

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Fonds libre Entrée en jouissance : à la signature de l'acte authentique.

PRIX

PRIX (en chiffres et en lettres) : **458 000,00 €** (QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS)

Ce prix se décompose de la manière suivante :

Prix principal HT : 420 000,00 €

Frais d'intervention de la SAFER (*dont répercussion des frais d'acquisition*) : 38 000 €

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

Les frais de notaire sont à prévoir en sus.

MAMP s'engage à payer ce montant entre les mains de la SAFER au plus tard trois mois après la date de signature des présentes selon la procédure dite rapide, sur certificat du notaire, conformément aux décrets n° 55-604 du 20/05/1955 et n°88-74 du 21/01/1988.

MAMP prend à sa charge les frais financiers de stockage comme prévu par l'article 5 de La Convention d'Aménagement Rural en vigueur signée par la SAFER et MAMP. « Les frais financiers seront calculés pour la période allant du jour des acquisitions par la SAFER jusqu'au jour du paiement à la SAFER des rétrocessions des biens mis en réserve. Ils seront décomptés en jours calendaires et par opération. Pour la présente convention, ils seront décomptés forfaitairement sur la base du taux Euribor 1 an + 1,5 / an ».

CARACTÉRISTIQUES de la PROMESSE

LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 30/07/2021

CONTRAT TYPE DE VENTE

La vente est considérée comme une « Vente à un Bailleur », dans la mesure où l'acquisition vise à l'installation ou la consolidation agricole, avec l'aide d'un apporteur de capitaux Bail (ici le « promettant ») au profit de : EXPLOITANT AGREE PAR LA SAFER

Le « promettant » s'engage d'ores et déjà à respecter les clauses du **cahier des charges ci-dessous** qui sera repris dans l'acte authentique de rétrocession :

CAHIER DES CHARGES AGRICOLE

Pendant une durée de 10 ans à compter de la date de l'acte de vente, le bien vendu ne pourra être cédé, morcelé ou loti du fait du « promettant » ou de ses ayants droit, qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

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

Le « promettant » est tenu par une obligation de louer. Le bien vendu sera loué soit par Convention de Mise à Disposition (L.142-6 du Code Rural) soit par bail rural à un agriculteur agréé par la SAFER. Pendant 10 ans à compter de la date de l'acte de vente, le bien objet des présentes ne pourra être donné à bail ou vendu qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

PACTE DE PREFERENCE

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien objet des présentes, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence pendant 10 ans à compter de la date de l'acte de vente, indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Une étude sur les bâtiments d'habitation et d'élevage a été réalisée et sera annexée à l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, la SAFER autorise le « promettant » à faire réaliser ou à réaliser lui-même, dès signature de la présente promesse d'achat et avant signature de l'acte de vente, les aménagements légers suivants :

- Raccordement du bien au canal de Marseille, dans la mesure où cet aménagement représente une amélioration du bien ;
- Installation d'un périmètre de sécurisation autour des bâtis dont la dangerosité a été avérée par l'étude susmentionnée, dans la mesure où cet aménagement permet d'assurer la sécurité des personnes dans leur usage du bien.

En conséquence, le promettant s'engage à souscrire à une assurance en tant qu'occupant de la propriété et à fournir une attestation d'assurance à la SAFER PACA.

Les dates de mise en œuvre et noms des entreprises réalisant les aménagements seront communiqués à la SAFER par le « promettant » au minimum 10 jours ouvrables avant la date de commencement des aménagements, par voie de mail (double adressage) et par courrier recommandé avec accusé de réception.

La SAFER garantira l'accès au bien pendant la durée des aménagements, soit en se rendant sur site soit en remettant un double du cadenas assurant la fermeture du bien, contre signature et copie de la pièce d'identité du représentant du « promettant ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes se trouvant sur le terrain mis à disposition à compter de la prise de possession effective.

En outre, la Métropole Aix-Marseille-Provence dégage toute responsabilité du propriétaire pour toutes les conséquences d'accidents éventuels qui pourraient intervenir dans la zone effectivement occupée et qui résulteraient des aménagements projetés.

Il est également convenu de manière expresse que le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable des vols, dégradations ou tout autre acte délictueux commis par un ou plusieurs tiers ou préposés pouvant survenir sur le terrain mis à disposition. La Métropole Aix-Marseille-Provence sera gardienne du bien au sens de l'article 1242 du code civil à compter de la prise de possession jusqu'au transfert de propriété du bien en cause.

En conséquence, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à faire son affaire personnelle de tous dommages, accidents, dysfonctionnements et détériorations pouvant être causés aux biens ou aux personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition.

Les différents intervenants (maitre d'œuvre, constructeurs) à l'opération assumeront leur responsabilité et couvriront les dommages qui résulteraient des chantiers conformément aux dispositions de droit commun et contractuelles applicables à cette opération.

Dans l'hypothèse où la signature de l'acte authentique formalisant la rétrocession objet des présentes ne pouvait avoir lieu, le promettant ne pourra réclamer aucune indemnité à la SAFER de quelque nature que ce soit.

DISPOSITIONS FISCALES (cf. Dispositions générales)

Le « promettant » reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales de la promesse d'achat, ci-après annexées, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du contrat. En conséquence, il s'engage à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

Fait en 2 exemplaires,

A : Le :

Signature du « promettant »,
précédée de la mention manuscrite : "Bon pour Promesse d'Achat"

Pour la Présidente et par délégation
Monsieur Christian AMIRATY



PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés, ci-après dénommés « LES PROMETTANTS »

et dont l'identité est précisée en ANNEXE des présentes, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter :

à LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL Provence Alpes Côte d'Azur, Société anonyme au capital de 2 380 302 €, dont le Siège Social est à 04 100 MANOSQUE Route de la Durance, inscrite au registre du Commerce de MANOSQUE, sous le numéro 707 350 112 B, ci-après dénommée « LA SAFER »,

un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées en ANNEXE et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées en ANNEXE.

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

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 par lettre recommandée avec avis de réception adressée aux PROMETTANTS, au domicile élu en ANNEXE au plus tard à la date indiquée à l'ANNEXE 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.

A l'intérieur de ce délai la SAFER pourra – de sa seule initiative – proposer aux promettants de procéder à l'acquisition de tout ou partie des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime. Dans cette hypothèse, et en application dudit article, les PROMETTANTS s'engagent expressément et irrévocablement à accepter cette substitution, portant sur tout ou partie des biens visés dans l'ANNEXE, et ils donnent mandat à la SAFER de réaliser en leur nom et pour leur compte les formalités de levée d'option.

Conformément à l'article 1216-1 alinéa 1 du code civil, les PROMETTANTS libèrent expressément et sans réserve la SAFER des obligations incombant aux vendeurs.

B - GARANTIE DE CANDIDATURE (Clause Pénale Art. 1231-5 du Code Civil)

Les PROMETTANTS ont fait acte de candidature, signé un protocole de garantie financière et versé la somme prévue à l'appui de cette candidature. Si la vente a lieu, cette somme viendra en déduction du prix de rétrocession et/ou en diminution de la rémunération de la SAFER en cas 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 versée à l'appui de la candidature, le montant versé à titre de justification de la capacité financière.

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, versée à

titre de clause pénale prévue et correspondant au montant prévu au paragraphe B.

D - PRIX DE RETROCESSION

Si la réalisation de l'achat est demandée par la SAFER, les PROMETTANTS paieront le prix fixé à l'ANNEXE, prix qui devra être versé comptant à la SAFER au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique 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 mentionné en ANNEXE sur la partie du prix qui restera due.

E - TRANSMISSION DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

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

En cas de levée d'option par la SAFER, et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1196, 1583, 1589 du Code Civil, les PROMETTANTS ne deviendront propriétaires des biens vendus qu'au moyen de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs annexes.

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 figurant dans l'ANNEXE.

F - CONDITIONS DE RETROCESSION F1 - 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 de la manière qui est exposée à l'ANNEXE ;

- à payer à compter de la date fixée à l'ANNEXE ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, 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 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 authentique 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.

F2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que, s'agissant de biens rétrocedés par une SAFER, l'acte de rétrocession comportera éventuellement selon la nature de la rétrocession mentionnée en ANNEXE des conditions particulières reprenant les engagements suivants pris pour une durée d'au moins 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.

Les dispenses éventuellement accordées par la SAFER donneront lieu, le cas échéant, à une facturation de frais d'instruction de dossier selon barème.

F3 - CONDITIONS SPECIALES

Contrôle des structures

Dans le cas où la présente opération relèverait du contrôle des structures, les PROMETTANTS bénéficient, en qualité d'attributaires de la SAFER, des dispositions de l'article L 331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime aux termes duquel l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation d'exploiter.

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.

Ces 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 de l'acte de vente et jusqu'à l'expiration du cahier des charges applicable à la vente projetée.

Conformément à la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, les PROMETTANTS disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant.

Les PROMETTANTS peuvent exercer leurs droits à tout moment en s'adressant au « Délégué à la protection des données, FNSafer, 91 rue du faubourg saint-honoré 75008 Paris – dpd@safer.fr ».

..... mots rayés et annulés

Fait en 2 exemplaires à, le

Signature des « PROMETTANTS »

précédée de la mention manuscrite « **Bon pour Promesse d'Achat** »

Conformité des bâtiments et du matériel

Les PROMETTANTS déclarent être parfaitement informés de la situation des bâtiments, telle que décrite en ANNEXE, 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. Il en est de même au niveau du matériel.

F4 - CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être exigée par les PROMETTANTS après la levée d'option par la SAFER, si celle-ci ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble et faire publier son titre au bureau des hypothèques, ou si la rétrocession au profit des promettants n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER ou enfin si l'autorisation prévue à l'alinéa « Contrôle des Structures » des Conditions Spéciales n'était pas obtenue.

G - REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION

La présente opération entre dans le cadre des missions de la SAFER et est donc exonérée des droits d'enregistrement. Cela implique le respect par les PROMETTANTS du maintien d'une destination du bien conforme à l'article L 141-1 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 intérêts de retard.

H - CLAUSE DE CONCILIATION-MEDIATION (POUR LES BIENS SITUES DANS LE RESSORT DE LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE) :

Les PROMETTANTS conviennent d'ores et déjà qu'il pourrait être inclus dans l'acte authentique une clause de conciliation-médiation rédigée ainsi :

« en cas de litige concernant le présent acte, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de pouvoir soumettre leur différend au conciliateur, qui serait missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président pourrait être saisi sans forme ni frais. »