

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social :  
Hôtel de Ville  
Cours Massena - CS 82205  
06605 ANTIBES CEDEX

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
<b>25</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

N° de séance : 4

Objet de la délibération : Programme d'Actions de Prévention des Inondations - Antibes - Quartier de la Brague - Engagement de candidature de la CASA auprès de la SAFER - Modalités d'acquisition de terrains cadastrés AL73p-El8-EH65,66,67,77

N° d'enregistrement : **BC.2022.194**

Date de convocation :  
**06 décembre 2022**

Date de publication

du **19 DEC. 2022** au **19 FEV. 2023**

Date de réception en Préfecture  
**16 DEC. 2022**

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale 18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site <http://www.telerecours.fr/>

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU BUREAU  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 12 décembre 2022**

L'an deux mil vingt-deux et le 12 décembre à 09H30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des associations, 288 chemin de Saint Claude à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

**ABSENTS :**

Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES

**Monsieur LEONETTI,**

**Vu** les dispositions de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la délibération n° CC.2020.006 du 17 juillet 2020 par laquelle le Conseil Communautaire a donné délégation au Bureau pour procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la Communauté d'Agglomération ;

Aux termes de la convention d'intervention foncière et de la veille foncière avec la SAFER, la CASA a été informée de la vente de terrains pour un montant de 1 510 000 euros quartier de la Brague à Antibes appartenant à M [REDACTED] d'une superficie totale de 5ha 27a 26ca comme suit :

Lieu-dit	Section	N°	Surface emprise
Plaine de la Brague	AL	73	300 m <sup>2</sup>
Plaine de la Brague	EH	65	852 m <sup>2</sup>
Plaine de la Brague	EH	66	20 867 m <sup>2</sup>
Plaine de la Brague	EH	67	23 550 m <sup>2</sup>
Jean MICHARD-PELLISSIER	EH	77	1 211 m <sup>2</sup>
Les Bréguières	EI	008	5 946 m <sup>2</sup>

Ces terrains sont constitués de berges, accès, prairies, abris de jardin, poulaillers et cabanons à usage agricole, source. Dans le cadre de sa politique de Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations, la CASA a souhaité candidater à l'acquisition des terrains désignés.

Cette acquisition s'insère dans un projet de lutte contre les inondations avec la maîtrise de foncier permettant de créer de véritables zones d'expansion des crues et la mise en œuvre du projet de restauration et de protection des rives de la Brague, et de la sauvegarde de la biodiversité locale.

Pour la partie non concernée par l'expansion des crues et dans le cadre de la politique agricole communautaire engagée et plus spécifiquement son Projet Alimentaire Territorial, la CASA se positionne en partenariat avec le campus vert d'Azur d'Antibes et la société coopérative d'intérêt collectif des Ferrages pour développer un projet agricole commun qui répond aux différents enjeux du territoire à savoir la formation des jeunes, le développement des circuits courts et l'approvisionnement des cantines scolaires d'Antibes.

La SAFER a procédé à un appel à candidature du 21/10/2022 au 06/11/2022 pour l'acquisition desdits terrains afin d'assurer l'arbitrage de l'ensemble des projets qui se manifesteront pendant le délai légal.

La candidature de la CASA a été présentée au Comité Technique Départemental de la SAFER le 1<sup>er</sup> décembre courant et au vu des éléments transmis, la CASA est attributaire des terrains selon un cahier des charges qui sera élaboré par la SAFER comprenant un volet environnemental et agricole.

Une promesse unilatérale d'achat avec faculté de substitution pour réaliser l'acquisition ainsi qu'un engagement à conserver la qualité environnementale du bien pour une durée de 25 ans doivent être signés avec la SAFER. L'acte de vente en substitution sera établi par acte authentique notarié.

**Vu** les crédits qui figurent au Budget Annexe « GeMAPI – Eaux Pluviales » ;

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OÙ L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- de prendre acte de la décision du comité de la SAFER du 1<sup>er</sup> décembre 2022 retenant la candidature de la CASA auprès de la SAFER pour l'acquisition des terrains cadastrés AL73p, EH65, EH66, EH67, EH77, EI008, pour 52 726 m<sup>2</sup> sur la Commune d'Antibes, quartier de la Brague ;
- de dire que cette acquisition est approuvée moyennant le prix de 1 510 000 euros (un million cinq cent dix mille euros) plus les frais d'acte liés à cette mutation ;

- de dire que cette acquisition est liée à des frais de prestation de service SAFER au prix de 60 400 euros HT soit 72 480 euros TTC ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les actes à intervenir afférents à l'acquisition,
- d'imputer la dépense correspondante au Chapitre « 21 » de la Section d'Investissement du Budget Annexe « GeMAPI – Eaux Pluviales ».

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 12 DECEMBRE 2022  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



## Accusé de réception préfecture

### Objet de l'acte :

Programme d'actions de prévention des inondations - Antibes - Quartier de la Brague - Engagement de candidature de la CASA auprès de la SAFER  
- Modalités d'acquisition de terrains cadastrés AL73p-EI8-EH65,66,67,77

Date de transmission de l'acte : 16/12/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 16/12/2022

Numéro de l'acte : BC\_2022\_194 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 006-240600585-20221212-BC\_2022\_194-DE

Date de décision : 12/12/2022

Acte transmis par : Corinne PAVAN-SANTAINÉ

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine  
3.1. Acquisitions

## ENGAGEMENT DE CANDIDATURE

### IDENTITE DU CANDIDAT

Raison sociale : **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**, représenté (e) par Monsieur le  
Président Jean LEONETTI  
Domicile : Les Genêts 449, Route des Crêtes - BP43 Sophia-Antipolis 06160 ANTIBES Cedex  
Téléphone : 04 89 87 70 00 Courriel : info@agglo-casa.fr

Ci-après dénommé le « candidat »

### DESIGNATION DES IMMEUBLES

Département et commune : ALPES MARITIMES(06) : ANTIBES  
Surface totale : 5 ha 27 a 26 ca

### PRIX

PRIX (en chiffres et en lettres) : **1 510 000,00 € (UN MILLION CINQ CENT DIX MILLE EUROS)**

### PRESTATIONS DE SERVICE DUES A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT HT : 60 400,00 €  
TVA en sus évaluée à : 12 080,00 € soit un total TTC de : **72 480,00 €**

### INSTRUCTION DE LA CANDIDATURE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.142-1 DU CODE RURAL\*

Dans le cadre de la poursuite du projet relaté dans la fiche de candidature ci-jointe, le « candidat » soussigné a manifesté son intérêt pour des biens pour lesquels la SAFER Provence Alpes Côte d'Azur, société anonyme au capital social de 2 380 302 €, demeurant Route de la Durance à 04100 MANOSQUE, désignée ci-après « la SAFER », recueille les candidatures.

La «SAFER» s'engage à instruire la demande du « candidat » selon la procédure suivante :

- recueil d'informations concernant :
  - o la surface exploitée
  - o l'existence des droits à produire de toute nature mis en œuvre à titre personnel ou sociétaire
  - o l'intérêt du projet dans toutes ses composantes (agricoles, économiques, sociales, environnementales, rurales, personnelles, familiales) ;
- présentation du projet ainsi élaboré au Comité Technique Départemental(article R.141-5 du Code Rural) après l'éventuelle consultation, dans les mêmes conditions d'informations, d'instances locales ;
- élaboration d'un avis motivé par le Comité Technique Départemental.
- recueil d'une promesse d'achat auprès du(es) candidat(s) retenu(s) par le CTD ;
- consultation des Commissaires du Gouvernement sur le(s) projet(s) retenu(s)
- information du ou des candidat(s) non retenu(s).

### EXAMEN DE LA GARANTIE FINANCIERE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.142-1 DU CODE RURAL\*

Pour répondre à ses engagements la «SAFER» doit pouvoir vérifier les éléments techniques et financiers fournis par les différents candidats.

A cet effet, le « candidat » fournit ce jour la délibération du Bureau Communautaire, statuant de l'acquisition de ces parcelles

Fait en 3 exemplaires,

Pour la «SAFER»

A : Nice

Le : 02/11/2022

Pour le « candidat »

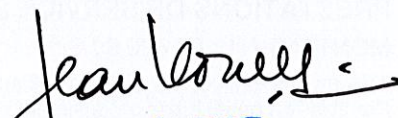
A :

Signature du candidat, précédée de la mention manuscrite : "Lu et approuvé".

Le :

3 Nov 2022



Lu et Approuvé  
  
**LE PRÉSIDENT,  
JEAN LEONETTI**

\* Code Rural article R.142-1 : « Les biens sont attribués par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural aux candidats, personnes physiques ou morales, capables d'en assurer la gestion, la mise en valeur ou la préservation, compte tenu notamment de leur situation familiale, de leur capacité financière d'acquiescer le bien et de le gérer, de l'existence de revenus non agricoles, de leurs compétences professionnelles et de leurs qualités personnelles, ainsi que de l'intérêt économique, social ou environnemental de l'opération ».



# PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT – ANNEXE AVEC FACULTE DE SUBSTITUTION DE LA SAFER

## IDENTITE DU PROMETTANT

Raison sociale : **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**, représenté (e) par Monsieur le  
Président Jean LEONETTI  
Domicile : Les Genêts 449, Route des Crêtes - BP43 Sophia-Antipolis 06160 ANTIBES Cedex  
Téléphone : 04 89 87 70 00 Courriel : info@agglo-casa.fr

Ci-après dénommé le « promettant »

## ELECTION DE DOMICILE

Etude de Maître : :

Adresse : Tél :

## DESIGNATION DU BIEN

Département et commune : Alpes Maritimes / Antibes

Surface totale : **5 ha 27 a 26 ca**

Ainsi que précisés ci-après.

Commune : ANTIBES

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Anc. N°	Surface	NR	NRD	Agri Bio
PLAINE DE LA BRAGUE	AL	0073		P1	0004	3 a 00 ca	S4		Non
PLAINE DE LA BRAGUE	EH	0065			0471	8 a 52 ca	S4		Non
PLAINE DE LA BRAGUE	EH	0066			0362	2 ha 08 a 67 ca	P		Non
PLAINE DE LA BRAGUE	EH	0067			0654	2 ha 35 a 50 ca	P		Non
JEAN MICHAUD PELLISSIER	EH	0077			0698	12 a 11 ca	L		Non
LES BREGUIERES	EI	0008			0548	59 a 46 ca	B		Non

Total surface : 5 ha 27 a 26 ca pour la commune de ANTIBES

Autres éléments	Descriptif	Référence parcelle	Quantité
Source	Source	06/004/EH/0067	1
Cabanon (sans TVA)	abri de jardin en bois et en tôles	06/004/EH/0067	1
Cabanon (sans TVA)	ensemble de poulaillers et de cabanons à usage agricole	06/004/EH/0066	1

## OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Libre

Entrée en jouissance : à la signature de l'acte authentique

## PRIX

**PRIX** (en chiffres et en lettres) : **1 510 000,00 €** (UN MILLION CINQ CENT DIX MILLE EUROS)

Les frais de notaire à prévoir en sus.

## PRESTATIONS DE SERVICE DUES A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT HT : 60 400,00 €

TVA en sus évaluée à : 12 080,00 € soit un total TTC de : **72 480,00 €**

Payable, en priorité, par prélèvement sur le montant du dépôt à titre de garantie financière détenue par la SAFER.



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

Le paiement s'effectuera selon les modalités de la comptabilité publique.

Le prix fixé est valable pour un paiement effectué à la date de la signature de l'acte.

Sollicitez-vous un prêt ? ☒ non ☐ oui Organisme prêteur : .....

### CARACTERISTIQUES de la PROMESSE

#### LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 30/09/2023.

#### CONTRAT TYPE DE VENTE

**Opération agricole et environnementale** - Opération environnementale avec cahier des charges

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 25 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)

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 la durée du bail, le bien objet des présentes ne pourra être donné à bail ou vendu qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

#### CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTAL

Pendant une durée de 25 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 du propriétaire exploitant

Le « promettant » s'engage à conserver la qualité environnementale du bien pendant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte de vente (art L.141-3 du Code Rural).

#### PACTE DE PREFERENCE

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien objet des présentes, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence pendant la durée du cahier des charges, indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un document d'arpentage sera établi sur la parcelle AL73 dont le tracé a été réalisé en comptant environ 10 m depuis la berge du vallon des Horts pour permettre l'accès à la parcelle AH65.

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 3 exemplaires,

A : Jalbonne Le : 3 Nov 2022

Signature du « promettant », précédée de la mention manuscrite : "Bon pour Promesse d'Achat"  
Remis ce jour les conditions générales de la promesse.

Bon pour promesse d'Achat  
Sous réserve de son approbation en Bureau communautaire



Jean Leonetti  
LE PRÉSIDENT,  
**JEAN LEONETTI**





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 rétrocédés 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 – [dpg@safer.fr](mailto:dpg@safer.fr) ».

### 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 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. »*

..... mots rayés et annulés

Fait en 3 exemplaires à Talonne Le 3. Nov 22

Signature des PROMETTANTS

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

*Bon pour promesse d'achat  
sous réserve de son approbation en bureau  
communal*



*Jean Leonetti*  
LE PRÉSIDENT,  
JEAN LEONETTI





## 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 04100 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,

correspondant au montant de la clause pénale prévue 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 :

- 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.





## 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 04100 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,

correspondant au montant de la clause pénale prévue 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 :

- 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 différente 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](mailto:dpd@safer.fr) ».

..... mots rayés et annulés

Fait en 3 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 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. »*



