PARTIE DEVELOPPEE

NATURE DE L'ACTE

Le présent acte authentique constate la vente par le **VENDEUR** qui s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit à l'**ACQUEREUR** qui accepte, du **BIEN** ci-dessus identifié au paragraphe Identification du bien », tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tous droits et actifs y attachés.

Il constate l'intervention de la **SAFER**, celle-ci s'inscrivant dans le cadre de l'application de l'article L 141-1 du Code rural, les motivations de l'opération étant définies ci-après au paragraphe « Objectifs de l'attribution et conditions de la cession » du présent acte.

En conséquence, elle impose le respect d'un cahier des charges accepté par l'**ACQUEREUR** ci-après et apporte les garanties prévues au paragraphe « Garantie du vendeur professionnel et partage de responsabilité » ci-après.

Cette intervention vaut renonciation à son droit de préemption.

l'acquisition se réalisant par l'intermédiaire de la SAFER, l'acte authentique de vente comporte le cahier des charges suivant que l'acquéreur déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements suivants et en acceptant les modalités de contrôle qui en découlent pendant une période de 15 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Le pacte de préférence et le droit de délaissement dont se réserve la SAFER RHONE-ALPES dans le présent cahier des charges en garantie de la bonne exécution des engagements souscrits par l'acquéreur seront soumis à publicité. Leur mention figurera donc en première partie de l'acte authentique.

CONDITIONS DE LA CESSION :

I Projet de l'acquéreur

Nature du projet : Projet agricole : Bailleur
Et
Projet de développement rural

II Agrément du projet par la SAFER

La SAFER a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcellaires. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La SAFER déclare, au vu du projet présenté par l'acquéreur, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural.

L'acquéreur, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés et en acceptant les modalités de suivi par la SAFER qui en découlent.

III Engagements de l'acquéreur

Pendant une durée de quinze 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 proejt 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,

2/ louer l'ensemble du bien acquis à un agriculteur agréé par la SAFER et les Commissaires du gouvernement, en la personne de l'EARL PEPINIERES VIAL, dont Monsieur Joël VIAL est le gérant, par bail rural ou par convention visée à l'article L 481-1 du code rural (convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de paturage).

3/ justifier à la première demande de la SAFER, de la régularisation de ce bail au profit du preneur désigné ci-dessus.

4/ solliciter l'autorisation expresse de la SAFER selon les modlaités décrites ci-aprè avant toute nouvelle prise en location du bien acquis par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants ou ascendants du preneur, ainsi qu'avant tout morcellement, lotissement (sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du code rural) ou aliénation de la propriété – à titre onéreux ou par donation entre vifs- ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

IV Droits d'enregistrement : régime fiscal spécifique

Comme indiqué ci-dessus, la présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code rural et compte tenu des engagements pris par l'acquéreur de maintenir la destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code rural pendant une période minimum de 10 ans, la présente vente ne donne lieu à **aucune perception au profit du Trésor** en application de l'article 1028 ter du Code Général des Impôts.

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées à lui-même ou à ses ayants cause s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,

- droit supplémentaire de 1%,

- acquittement d'intérêts de retard.

V Suivi du projet de l'acquéreur

Toute évolution du projet de l'acquéreur pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

L'acquéreur s'engage donc à informer la SAFER de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la SAFER permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de maintenir le bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la SAFER, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers,...).

Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

VE - RM PN JV

V.1. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux : modalité soumise à publicité foncière – évaluation pour le salaire du conservateur : 150 euros

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la signature du présent acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

V.2. Demande de dérogation au cahier des charges

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, le promettant (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER tout projet de :

- changement d'exploitant,
- mise en location,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange.

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, devra faire connaître à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.

L'acceptation par la SAFER d'une dérogation générant la réalisation d'une plus-value importante au profit du promettant pourra être assortie d'une condition de réemploi par la SAFER de toute ou partie de cette plus-value dans un projet d'intérêt général correspondant à la motivation d'origine.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au promettant par les présentes.

7 — VF RN PN JV

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

VI Rupture des engagements

La rupture des engagements souscrits par l'acquéreur est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à en informer la SAFER et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.

En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissement en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) ont pour objet de permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges en contraignant l'acquéreur à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels l'acquéreur a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la SAFER sera tenue de suivre :

VI.1. Constat de manquement, mise en demeure

La SAFER devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promettant défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. Le promettant s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

VI.2. Procédure de délaissement - modalité soumise à publicité foncière – évaluation pour le salaire du conservateur : 150 euros

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, il est expressément convenu que la « SAFER RHONE-ALPES » pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L 141-1 III du code rural.

Détermination de l'indemnité :

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la « SAFER RHONE-ALPES » à « l'acquéreur » comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

VF

- prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- augmenté des impenses utiles faites par « l'acquéreur » à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- et diminuée, à savoir :

. de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, « l'acquéreur » ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la « SAFER RHONE-ALPES » pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,

. de tous frais engagés par la « SAFER RHONE-ALPES » en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,

. des sommes éventuellement versées par la « SAFER RHONE-ALPES » à la place de « l'acquéreur » ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la « SAFER RHONE-ALPES » à « l'acquéreur » ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de "l'acquéreur" est appelée sur l'existence du droit de délaissement au profit de "la SAFER RHONE-ALPES" et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc ..) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la mise en œuvre de la procédure de délaissement avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la "SAFER RHONE-ALPES".

PRESTATION DE SERVICE.

Il est dû par l'acquéreur, qui s'y oblige, à la SAFER, en contrepartie de sa mission, une somme fixée forfaitairement à 34800 euro H.T., à laquelle s'ajoute la somme de 6.820,80 euro correspondant à la TVA, soit au total 41.620,80 euro.

CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions spécifiques prévues ci-dessus, l'**ACQUEREUR** devra :

1) Prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances, tous droits et tous immeubles par destination

1 VF RM PN JV