

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT BOIS PAR SUBSTITUTION

IDENTITE DES PROMETTANTS

SOCIETE TERREAL

Représenté par Monsieur Vincent LANTIE

Tel : 06 64 06 42 35

demeurant 81 Route Nationale, 16270 ROUMAZIERES-LOUBERT

ELECTION DE DOMICILE

Etude de Maître : Sandrine LALIÈVE, notaire à ROUMAZIERES-LOUBERT (16270) (notaire de l'acquéreur)

Et l'étude de Maître _____, notaire à _____ (notaire du vendeur)

DESIGNATION DES IMMEUBLES

SAÔNE ET LOIRE(71) : MERVANS

Superficie totale : 19 ha 17 a 66 ca .

PRIX

PRIX HT : 160 000,00 €

TVA sur marge fiscale en sus évaluée à : Néant

PRIX TTC : 160 000,00 €

Plus frais d'acte de l'ordre de (à préciser par le notaire et hors frais liés à l'emprunt) :

Autres frais (géomètre...) :

CHARGES ACCESSOIRES DUES A LA SAFER EN SUS DU PRIX

MONTANT HT : 14 400,00 €

TVA en sus évaluée à : 2 880,00 €

MONTANT TTC : 17 280,00 € (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 : 31/07/2018.

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

Date prévisionnelle de signature de l'acte : 31/07/2018

Prêt sollicité : ☐ Oui ☒ Non

Banque : Agence :

CAUTIONNEMENT

Dépôt à titre de cautionnement : 17 280,00 € à verser à la signature de la présente promesse unilatérale d'achat

LEVÉE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 31/07/2018

Destinataire de la levée d'option : Etude précisée ci-dessus

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 : MERVANS

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	NR	NRD	Engagem ent (1)
GRAND BOIS DE REVORCEY	D	0123				5 ha 29 a 19 ca	BS		<input checked="" type="checkbox"/>
GRAND BOIS DE REVORCEY	D	0124				5 ha 08 a 50 ca	BS		<input checked="" type="checkbox"/>
GRAND BOIS DE REVORCEY	D	0341			0125	2 ha 78 a 77 ca	BS		<input checked="" type="checkbox"/>
GRAND BOIS DE REVORCEY	D	0119				6 ha 01 a 20 ca	BS		<input checked="" type="checkbox"/>

Total surface : 19 ha 17 a 66 ca pour la commune de MERVANS

Total surface de la promesse : 19 ha 17 a 66 ca

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

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative de la chasse. : louée à M. BOUDOT Guy demeurant MERVANS

Entrée en jouissance : A la signature de l'acte

Paraphe

VL

IMPOTS FONCIER

A la charge du promettant à compter du : 1^{er} janvier 2019

DISPOSITIONS FISCALES (CONCERNANT LES IMMEUBLES ET LES MEUBLES)

Immeubles non assujettis à TVA	Montant (€)
Biens fonciers et autres éléments non assujettis à TVA immobilière	160 000,00

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 160 000,00 € seront enregistrés sans perception de droit par le Trésor.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- **Chasse :**
La chasse est louée par bail 3, 6, 9 années entières et consécutives depuis le 01/07/2004 avec possibilité de résiliation en cas de vente. Elle est louée à Monsieur GOUDOT Guy président de la Société de Chasse de Mervans demeurant à MERVANS, tel : 06.75.19.96.04
- **Le mode de gestion actuel**
☒ Néant. Toutefois la forêt est gérée actuellement par un expert forestier M. REBEIROT 80, rue de Villard 39570 PERRIGNY, tel : 03.84.24.33.98
- **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.
☒ autre : _____
- **PEFC :** l'ensemble du massif n'a pas été éco-certifié sous le numéro : _____
- **Servitudes :**
aucune servitude n'a été créée
- **Engagements souscrits :**
néant
- **Coupe :**
il n'y a aucune coupe en cours

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 adhéré à une charte natura 2000 : ☐ OUI ☒ NON
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

- risques naturels et technologiques



- 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 »,

Paraphe

VL

un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées précédemment, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sous réserve que l'entreprise TERREAL obtienne l'accord des instances en charges des espèces protégées (CNPN, DREAL) sur la compensation environnementale du projet d'extension de carrière sis à Chagny.

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 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.

Paraphe VL

« 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 minimum (quinze ans au moins : durée exacte à préciser par la SAFER) 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.

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.

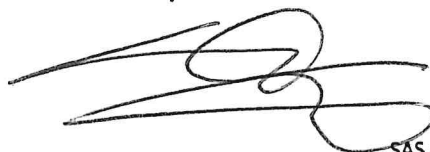
Fait en trois exemplaires,

A : Roumégies-Loubert

Le : 13 mars 2018

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

Bon pour promesse d'achat



TERREAL

13-17 rue Pagès

92150 SURESNES

SAS au capital de 87 176 320 euros

RCS NANTERRE B 562 110 346 - Code APE 2332Z

N° TVA Intracommunautaire : FR18 562 110 346