

PROJET DE CONVENTION DE PORTAGE

ENTRE :

La Commune de SEPTEMES-LES-VALLONS représentée par son Maire, M. André MOLINO, dénommée ci-après La Commune,

d'une part,

ET

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural « Provence-Alpes-Côte d'Azur », société anonyme au capital de 2 380 302 €, immatriculée au registre du Commerce sous le n° 707 350 112, dont le Siège Social est situé Route de la Durance, 04100 MANOSQUE, représentée par Madame Véronique SARRAZIN, Directrice départementale, domicilié au siège de la société, ci-après dénommée la SAFER,

d'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD RAPPELE :

Que la Commune souhaite acquérir la propriété faisant l'objet d'une promesse d'achat signée en date du..... sise sur la commune de SEPTEMES-LES-VALLONS.

Que le Comité Technique de la SAFER a donné un avis favorable à ce projet lors de sa séance du 04/10/2023.

Que la décision d'acquérir cette propriété a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal exécutoire suite à sa transmission à la Préfecture.

Que la promesse d'achat auprès de la SAFER par la Commune prévoit un engagement de prise en charge du coût du portage financier sur la base du taux Euribor 3 mois + 0,5 % HT l'an et des frais de gestion évalués à 1,5% HT par an.

IL EST ALORS CONVENU CE QUI SUIT :

L'acte d'acquisition par la Commune sera réalisé dès que possible après l'acquisition par la SAFER.

La Commune aura la jouissance du bien le jour de la signature de l'acte sans attendre le paiement du prix.

En raison des délais administratifs divers, il est difficile d'apprécier à l'avance le temps nécessaire pour réaliser le paiement effectif entre les mains de la SAFER suite à la signature de l'acte.

En conséquence la Commune prendra en charge les frais de portage réels qui seront décomptés comme suit :

$$\frac{\text{Assiette}^{(a)} \times \text{taux}^{(b)} \times \text{nombre de jour de portage}^{(c)}}{365j}$$

Et les frais de gestion :

$$\frac{\text{Assiette}^{(a)} \times 1,5\% \text{ HT} \times \text{nombre de jour de portage}^{(c)}}{365j}$$

(a) Assiette : prix de la promesse d'achat soit 8 000,00 €

(b) taux de réajustement : taux Euribor 3 mois + 0,5 % l'an (taux à la date d'achat et de paiement par la SAFER)

(c) Nombre de jours entre date de départ et date de fin de portage calculé comme suit :

Date de départ : le jour de la signature de l'acte d'acquisition et de paiement par la SAFER au vendeur soit le 31/01/2022

Date de fin de portage : le jour du paiement effectif du prix par la Commune entre les mains de la SAFER.

La SAFER adressera une facture de ce portage dès réception entre ses mains du prix de la vente permettant d'effectuer un décompte exact.

Fait en exemplaires à, le.....

Signatures (précédées de la mention manuscrite "Lu et approuvé, bon pour accord")

Monsieur le Maire

La SAFER

Vu pour être annexé à la délibération N° 18-10-2025
Séance du Conseil Municipal du : 08 octobre 2025

Le Maire



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211301064-20251009-18-10-2025-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/10/2025
Publication : 10/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT – ANNEXE

IDENTITE DU PROMETTANT

Raison sociale : COMMUNE DE SEPTEMES LES VALLONS, représenté (e) par Monsieur le Maire André MOLINO
 Domicile : Hôtel de ville 13240 SEPTEMES-LES-VALLONS
 Courriel : celineducret@ville-septemes.fr, carineantranikian@ville-septemes.fr, secretariat@ville-septemes.fr
 Téléphone : 04 91 96 31 00

Ci-après dénommé le « promettant »

ELECTION DE DOMICILE

Étude de Maître : KEMLER Anne-Laure

Adresse : 5 avenue du Président JF Kennedy 13500 MARTIGUES Tél : 04 42 79 18 07

DESIGNATION DU BIEN

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Département et commune : Bouches Du Rhône / Septèmes-Les-Vallons

Surface totale : **15 a 87 ca**

Ainsi que précisés ci-après.

Commune : SEPTEMES-LES-VALLONS - Total surface sur la commune : **15 a 87 ca**

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Anc.N°	Surface	NR	NRD	Agri Bio
HAUTE BEDOULE NORD	AD	0168			0087	15 a 87 ca	T	3FRI	Non

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Libre

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

PRIX

PRIX (en chiffres et en lettres) : 10 800,00 € (DIX MILLE HUIT CENTS EUROS)

Ce prix se décompose de la manière suivante :

Prix principal : 8 000,00 €

Frais d'intervention de la SAFER (dont répercussion des frais d'acquisition) : 2 800,00 €

Vu pour être annexé à la délibération N° 18-10-2025
 Séance du Conseil Municipal du : 09 octobre 2025
 Le Maire




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

Les frais de notaire sont à prévoir en sus.

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

« PAIEMENT DU PRIX »

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'ACQUEREUR s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra au maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

une copie simple de l'acte de vente avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,

le décompte des sommes dues par l'ACQUEREUR,

un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'ACQUEREUR.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire. »

CARACTERISTIQUES de la PROMESSE

LEVÉE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 30/04/2024.

CONTRAT TYPE DE VENTE

Vente à un Bailleur - Installation ou agrandissement avec l'aide d'un apporteur de capitaux

Bail au profit d'un agriculteur agréé 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 15 ans à compter de la date de l'acte de vente, ceux-ci ne pourront être cédés, morcelés ou lotis 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.

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 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, à : SEPTÈMES le : 31/07/2024

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

Ben par promesse d'achat.
M. André MOLINO,
de Naure,



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,

moennant 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 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 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 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.

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 ».

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 15 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 sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président pourra être saisi sans forme ni frais. »

..... mots rayés et annulés

Fait en 2 exemplaires à SAFER, le 9/07/2024

Signature des « PROMETTANTS »

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

Bon pour promesse d'achat
(André NOCINO)
de Nare !