

## PROJET DE CONVENTION DE PORTAGE ET DE PAIEMENT DIFFERE

ENTRE :

La COMMUNE DE SEPTEMES LES VALLONS, représentée par Monsieur le Maire 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 Mme Véronique SARRAZIN, Directrice départementale, domiciliée 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'un appel à candidature par la SAFER, sise sur la commune de Septèmes-les-Vallons.

Que le Comité Technique de la SAFER doit donner un avis favorable à ce projet lors de sa séance du 29/01/2026.

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 et du paiement différé 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.

### II 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.

Vu pour être annexé à la délibération N° 19-04-2026  
Séance du Conseil Municipal du 16 avril 2026

Le Maire



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211301064-20260416-49-04-2026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/04/2026  
Publication : 21/04/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



En conséquence, La COMMUNE prendra en charge :

**1) les frais de portage et de paiement différé réels qui seront décomptés comme suit :**

Assiette<sup>(a)</sup> X taux<sup>(b)</sup> X nombre de jours de portage et de paiement différé<sup>(c)</sup>

365 j

(a) Assiette : prix principal d'acquisition + frais d'acquisition payés par la SAFER, soit 37 210,00 €

(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 paiement différé 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 30/04/2026 (date prévisionnelle)

Date de paiement effectif : le jour du paiement effectif du prix par La COMMUNE entre les mains de la SAFER.

**2) les frais de gestion qui seront décomptés comme suit :**

Assiette<sup>(d)</sup> X 1,5% HT X nombre de jours de portage<sup>(e)</sup>

365 j

(d) Assiette : prix principal d'acquisition par la SAFER soit 35 000,00 €

(e) 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 30/04/2026 (date prévisionnelle)

Date de fin de portage : le jour de la signature de l'acte de rétrocession par la SAFER à La COMMUNE

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

Fait en 2 exemplaires à ....., le .....

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

La COMMUNE DE SEPTÈMES LES VALLONS

Monsieur le Maire André MOLINO

La SAFER

## PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT – ANNEXE

### IDENTITE DU CANDIDAT

Raison sociale : COMMUNE DE SEPTEMES LES VALLONS , représenté (e) par Monsieur le Maire André MOLINO

Domicile : Hôtel de ville, 13240 SEPTEMES LES VALLONS

Téléphone : 04 91 96 31 00

Courriel : celineducret@ville-septemes.fr

Ci-après dénommé le « promettant »

### ELECTION DE DOMICILE

Étude de Maître :

### DESIGNATION DU BIEN

#### DESIGNATION DES IMMEUBLES

Bouches-du-Rhône : Septèmes-les-Vallons

Surface totale : **85 a 51 ca**

Ainsi que précisé ci-après.

Commune de **Septèmes-les-Vallons**

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien n°	Surface	Nature Réelle	Bio	Situation locative
CHE DU VALLON DE LA GAZELLE	AA	0023			0019	85 a 51 ca	Landes	Non	Libre

#### OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Libre

Entrée en jouissance : le jour de la signature de l'acte authentique

### PRIX

PRIX (en chiffres et en lettres) : **39 550,00 €** (trente-neuf mille cinq cent cinquante euros)

Ce prix se décompose de la manière suivante :

- Prix principal HT : 35 000,00 €
- Frais d'intervention de la SAFER (dont répercussion des frais d'acquisition) : 4 550,00 €

**Les frais de portage** à prévoir en sus font l'objet d'une convention spécifique, annexée aux présentes.

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

Ledit prix, la SAFER, oblige le PROMETTANT à payer au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I de l'article D1617-19 du Code Général des Collectivités Territoriales, modifié par le Décret 2007-450 du 25 mars 2007. Ce paiement sera effectué par le Trésorier de la commune de SEPTEMES LES VALLONS, conformément à la réglementation en vigueur, entre les mains du notaire soussigné, sur mandat établi au nom de la SAFER mais payable en l'acquit du notaire soussigné.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire soussigné libèrera entièrement et définitivement le PROMETTANT envers la SAFER à l'égard du prix de la présente vente.

## CARACTERISTIQUES de la PROMESSE

### LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 30/11/2026.

### CONTRAT TYPE DE VENTE

OPÉRATION ENVIRONNEMENTALE pour une durée de 15 ans.

### CAHIER DES CHARGES : CONDITIONS PARTICULIERES DE RETROCESSION 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, et pour une durée de **15 ans** à compter de la signature cet acte :

### CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTAL

Pendant une durée de 15 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 15 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 ci-dessus, indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée.

### FACULTE DE SUBSTITUTION

La SAFER se réserve le droit de se substituer « le promettant » pour l'acquisition du bien désigné ci-dessus. Dans cette hypothèse, conformément à l'article 1216-1 alinéa 1 du code civil, le promettant libère expressément et sans réserve la SAFER des obligations incombant aux vendeurs.

## CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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"*

*Remis ce jour les conditions générales de la promesse.*



# PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT avec faculté de substitution

## 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 2 264 526 €, 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 des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural.

S'il est d'ores et déjà prévu de réaliser la présente sous forme de substitution tel que précisé dans l'ANNEXE, 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 - GARANTIE DE CANDIDATURE**

(Clause Pénale Art. 1226 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, 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 en ANNEXE, à la rubrique « Conditions particulières ».

### **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 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 de 10 ans (ou 15 ans en cas de préemption) 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.

### CAHIER des CHARGES Agricole

#### Cas du propriétaire exploitant (agrandissement, installation)

Pendant une durée de 10 ans à compter de la date de l'acte de vente, qui sera portée à 15 ans au cas où la SAFER aura acquis les biens par préemption, ceux-ci ne pourront être cédés, morcelés ou lotis du fait des promettants ou de leurs ayants droit, qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER. Les PROMETTANTS s'engagent à conserver la destination agricole audit bien et à l'exploiter personnellement pendant la même période sauf dérogation particulière accordée par la SAFER.

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

**Obligation de louer.** Le bien objet des présentes sera loué soit par Convention de Mise à Disposition (L 142-6 du Code Rural) sauf au cas où la SAFER aura acquis les biens par préemption, 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

Les PROMETTANTS s'engagent à conserver la qualité environnementale du bien pendant un délai de dix ans. (art L 141-3 du Code Rural).

### CAHIER des CHARGES Rural

Les PROMETTANTS s'engagent à conserver la vocation du bien objet des présentes pendant une durée de 10 ans à compter de la date de l'acte de vente.

### PACTE DE PREFERENCE

Pendant la même période, en cas d'aliénation à titre onéreux, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence, indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée.

..... mots rayés et annulés

Fait en 2 exemplaires,

à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

Signature des PROMETTANTS

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

## 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, du régime déclaratif, sauf :

- pour les opérations ayant pour conséquence la suppression d'une unité économique égale ou supérieure au seuil fixé pour la mise en œuvre du contrôle,

- pour les opérations d'agrandissement réalisées par l'attribution d'un bien préempté d'une exploitation dont la surface totale après cette cession excède deux fois l'unité de référence. Ils s'engagent à effectuer les démarches requises auprès de la Commission Départementale d'Orientation Agricole.

### 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 droits supplémentaires de 1 % et des intérêts de retard. La présente opération entre dans le champ d'application de l'article 257 6° du Code Général des Impôts (TVA due sur la marge). Le montant de la TVA due à ce titre est indiqué au paragraphe « PRIX ».