Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Franck Sinabian

14 Rue Faubourg de la Saunerie

34000 Montpellier

M. Le Maire de Valloire

Mairie de Valloire

73450 Valloire

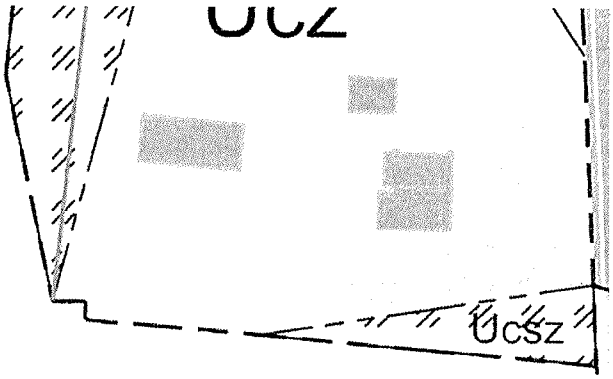
À Montpellier le 12/12/2024

ACCORD TRANSACTIONNEL

Je soussigné Franck Sinabian, avoir été informé par l'Agence Mer & Montagne, agence intermédiaire de la vente intervenant à mon profit, du désir de la commune de Valloire à préempter une partie des terrains attenants à la propriété, emprise pour lequel je me suis porté acquéreur par promesse de vente authentique en date du 4 Octobre 2024.

Suite aux différents échanges et négociation entre la commune de Valloire et l'Agence Mer & Montagne, la commune souhaite obtenir une rétrocession d'une partie des parcelles à l'ouest du bâtiment afin de développer ses activités sportives dans la zone aujourd'hui exploitée par le ski nordique en hiver et le golf en période estivale.

Il est convenu qu'en échange de la promesse de rétrocession de parcelles nommées ci-dessous, objet des présentes, la mairie de Valloire pourra alors renoncer à son droit de préemption afin que je puisse finaliser l'acquisition à la date prévue du 23 Décembre 2024.



La demande de la commune de Valloire porte sur les parts de parcelles 653 ; 654 ; 647 ; 648 classées en zone agricole et Ucsz situées à gauche de la ligne rouge matérialisée sur le schéma ci-dessus. Nous comptabilisons environ 1250m2 de terre agricole et 250m2 de terrain en zone

13

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Ucsz. Cette numérotation de parcelles est celle actuellement en vigueur selon le plan cadastral. Dans le cadre de la division parcellaire dans le cadre de l'acquisition de M. Sinabian les parcelles 653 et 654 deviennent les parcelles 1777 et 1779 comme mentionné par le document annexé.

Je souhaite porter à la connaissance de la mairie de Valloire l'existence d'une notification adressée à la Safer Auvergne-Rhône-Alpes Société Anonyme au capital de 7 399 008,00 € dont le siège social est situé 23, rue Jean Baldassini, 69364 LYON CEDEX 07, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 062 500 368, dans le cadre de l'opération notariée. Cette notification a conduit à la signature par mes soins d'un protocole d'accord valant avenant à l'avant-contrat susmentionné.

La mairie de Valloire accepte de se substituer aux engagement pris par mes soins et à recueillir l'accord préalable de la Safer afin que je ne sois en rien inquiété.

Nous avons donc convenu suivant le présent accord de promettre de rétrocéder les parcelles demandées à un prix de 13 200€, prix déterminé en fonction de la surface mentionnée infra.

Les conditions hivernales actuelles ne permettant pas au cabinet de géomètre de faire les travaux nécessaires au bornage et au découpage des parcelles, les travaux et la finalisation du dossier seront reportés au printemps / été 2025.

Dans l'hypothèse où les travaux du géomètre conduiraient à une augmentation ou diminution de cette emprise de l'ordre de 10% ou plus, le prix convenu devra être révisé proportionnellement. Etant ici précisé que dans l'hypothèse où le rapport du géomètre nécessiterait de revoir le découpage de manière significativement différente et que ce nouveau découpage envisagé conduisait à une dépréciation de ma propriété, je serai libre de refuser son application.

La mairie de Valloire reconnait par la présente supporter les frais de géomètre, taxes, droits, participations et autres frais qui pourraient se présenter dans le cadre de cette opération qui devra être régularisée pardevant notaires.

Franck Sinabian

M. Le Maire de Valloire

Jean Pierre Rougeaux

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Commune :
VALLOIRE (306)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 2424 A

Document vérifié et numéroté le 05/12/2024
A PTGC Barberaz
Par Philippe GRANDCLEMENT
Géomètre Principal
Signé

SDIF de la SAVOIE
51 rue de la République
Barberaz

73018 Chambéry Cedex
Téléphone : 04.79.96 43 21

ptgc.savoie@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : J
Feuille(s) : 000 J 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 05/12/2024
Support numérique : ————

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ———— effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ———— par ———— géomètre à ————.

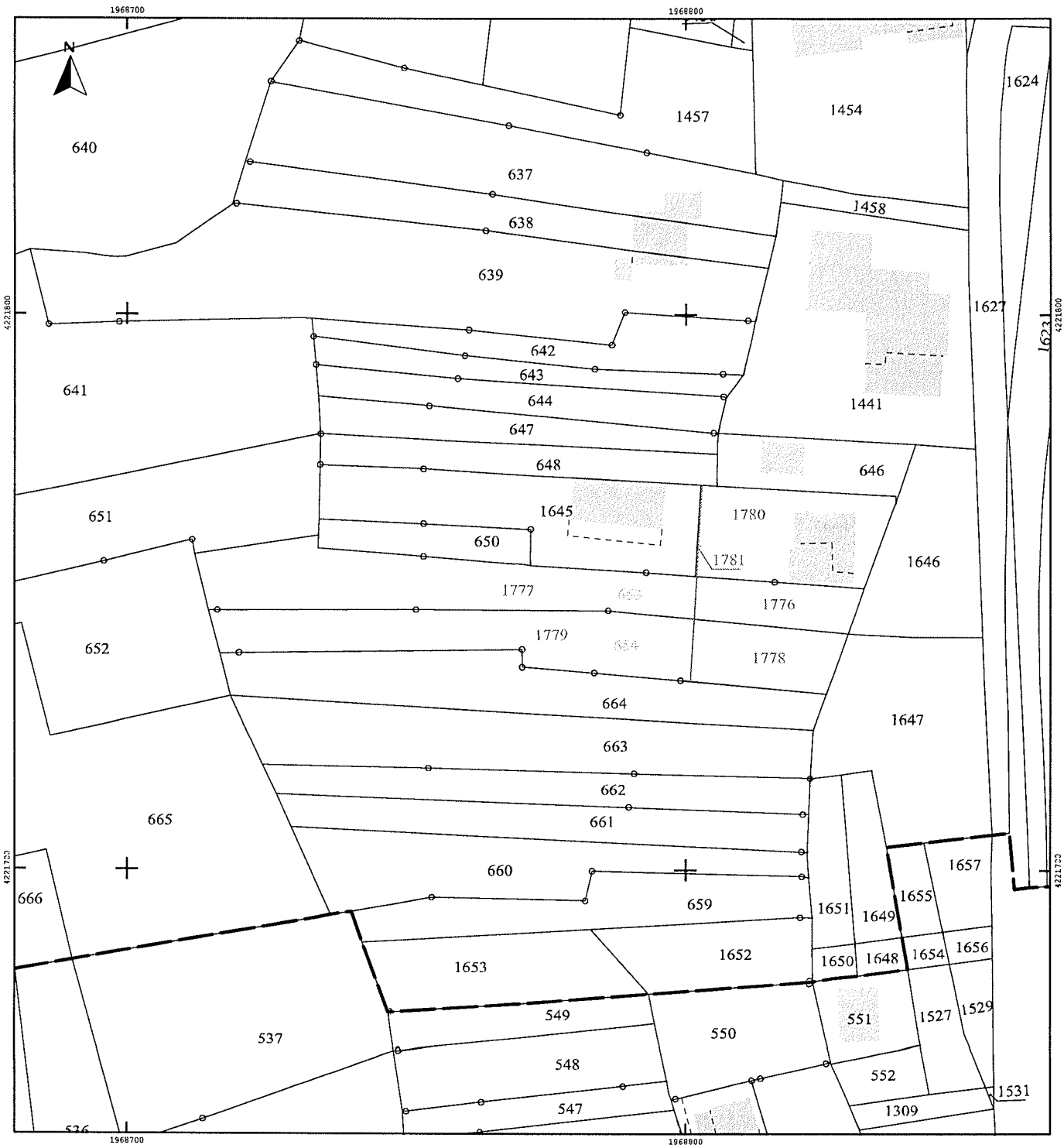
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la remise 6463.

A ————, le ————

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

D'après le document d'arpentage dressé
Par : GE-ARC CHRETIEN YANNICK
Réf. : 210128-2 DA 2364
Le 25/11/2024

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (p en révoqué par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc. .).



Docusign Envelope ID: C7EC7ABF-7A2C-4E6A-B4C1-C832AFB7C30F

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

PROTOCOLE D'ACCORD VALANT AVENANT A L'AVANT-CONTRAT DE VENTE DU 04 OCTOBRE 2024

Entre les soussignés :

Monsieur Franck Michel Jean Barouyr SINABIAN, président
demeurant 14 Faubourg de la Saunerie 34000 MONTPELLIER
né le 25/10/1975 à MEUDON (92)
régime matrimonial : célibataire
nationalité : française
Résident au sens de la réglementation fiscale
Mail : fsinabian@hotmail.com

domicilié en l'Étude de **Maître Sévane CHAMPAULT**
demeurant 1 Rue du 19 mars 1962 – Hall Patio 92230 GENEVILLIERS

Ci-après dénommé "l'acquéreur",

et

la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Auvergne-Rhône-Alpes, Société Anonyme au capital de 7 399 008,00 € dont le siège social est situé 23, rue Jean Baldassini, 69364 LYON CEDEX 07, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 062 500 368, représentée par Monsieur Emmanuel LAPERRIERE, Directeur Départemental,

Ci-après dénommée "la Safer ",

il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les Consorts RATEL sont propriétaires d'un bien rural, sur la commune de VALLOIRE (73450) 2346 Route du Galibier et comprenant :

- Un ensemble immobilier de 4 niveaux composé de 5 appartements meublés (4 appartements type T3 et 1 appartement de type T5) avec balcons et terrasses et un local de stockage,
- Un sous-sol composé d'un local chaufferie, de caves et de locaux à skis,
- Un jardin extérieur,
- Foncier attenant à usage agricole

figurant ainsi au cadastre :

Lieu-dit	Section	N°	Ancien N°	Surface	Nature Cadastrale	Zonage
PLAN RAPIN	J	1645	0649	8 a 58 ca	Sols	U et A
PLAN RAPIN	J	0647		3 a 78 ca	Prés	U et A
PLAN RAPIN	J	0648		3 a 90 ca	Prés	U et A
PLAN RAPIN	J	0653		10 a 75 ca (DA en cours)	Prés	U et A
PLAN RAPIN	J	0654		10 a 35 ca (DA en cours)	Prés	U et A
PLAN RAPIN	J	1644	0649	5 a 22 ca (DA en cours)	Sols	U et A

Un document d'arpentage est en cours pour les parcelles J653, J654 et J1644. La surface définitive vendue sera d'environ 32a.

Agriculture biologique :

La production de tout ou partie des terrains vendus ne bénéficie pas de la mention agriculture biologique, ni n'est en cours de conversion vers l'agriculture biologique.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Existence d'un avant-contrat :

Le 04/10/2024, a été reçu par Maître Maud LATHUILE, notaire à SAINT JEAN DE MAURIENNE (73), avec la participation de Maître Sévane CHAMPAULT, notaire à GENEVILLIERS (92), en la forme authentique, un avant-contrat de vente dont une copie est annexée au présent protocole, portant sur la propriété rurale désignée ci-dessus, au prix de 1 500 000,00 euros (un million cinq cent mille euros) dont 49 835,00 € de mobilier, sous diverses conditions.

Connaissance par la Safer du projet de cession :

Le 04/10/2024, Maître Maud LATHUILE, notaire à SAINT JEAN DE MAURIENNE (73), a notifié à la Safer projet de cession du bien objet de l'avant-contrat en vue de l'exercice éventuel de son droit de préemption.

La profession agricole, informée du projet de vente, a sollicité la Safer au regard des enjeux à savoir : une partie des terrains de la propriété est exploitée par une exploitation de la commune (fauche et pâture) au sein d'un ilot d'exploitation de plus grande importance). Il est nécessaire de préserver l'intégrité de cet ilot d'exploitation.

Projet de l'acquéreur et accompagnement de la Safer :

Soucieuse du devenir de l'espace rural dans ce secteur, la Safer s'est rapprochée de l'acquéreur afin d'étudier le devenir de cette propriété rurale.

L'acquéreur a fait part de son projet : Projet résidentiel et maintien de l'usage agricole des parcelles en nature réelle de pré.

Le projet de l'acquéreur a trouvé écho auprès de la Safer au regard de ses missions d'aménagement du territoire. La Safer a proposé d'apporter son concours à la mise en œuvre de ce projet en permettant à l'acquéreur de bénéficier de ses services à savoir :

- contribution à la sécurisation de la transaction,
- présentation du projet aux acteurs locaux (collectivités et instances agricoles) et concertation afin de faciliter son intégration au niveau local,
- validation du projet d'acquisition comme étant conforme aux affectations envisageables dans le cadre de l'aménagement du territoire,
- accompagnement du projet dans le temps en s'assurant de sa pérennité au travers d'un cahier des charges,
- application, sous certaines conditions, d'un régime fiscal propre aux cessions réalisées par la Safer,
- application d'une procédure dérogatoire en matière de contrôle des structures.

Objet du présent protocole :

Le présent protocole a pour objet de préciser les modalités d'intervention de la Safer dans le cadre de l'avant-contrat susmentionné.

AVENANT à l'avant-contrat

Information est donnée sur le fonctionnement et sur le déroulement des procédures réglementées Safer (dont l'activité est régie par les dispositions des articles L 141-1 et R 141-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime) qui imposent à la Safer d'accomplir plusieurs formalités préalablement à toute décision d'attribution (publicité légale, avis consultatif du Comité Technique Départemental, approbation des projets d'intervention de la Safer par les Commissaires du Gouvernement auprès de la Safer).

1/ Énoncé des nouvelles conditions acceptées par l'acquéreur

L'acquéreur déclare accepter l'intervention de la Safer et autorise dès ce jour la Safer à effectuer les diverses formalités liées à son fonctionnement notamment celles prévues par l'article R 142-3 du Code rural et de la pêche maritime (publicité légale) et celles liées à la saisine des Commissaires du Gouvernement.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Faculté de cession de contrat

L'acquéreur accepte que la faculté de cession de contrat prévue dans l'avant-contrat soit exercée par lui-même au profit de la Safer aux termes du présent protocole. Cette dernière reste toutefois libre d'accepter ou non, pour quelle que cause que ce soit, cette cession à son profit jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, la Safer ne pouvant être engagée qu'après acceptation par elle de la cession exercée à son profit par l'acquéreur. Si elle intervient, cette acceptation par la Safer se fera le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le cas échéant, dès lors que l'acquéreur aura obtenu le prêt sollicité pour le financement de l'acquisition dans la promesse de vente initiale.

Dans l'hypothèse où elle accepterait la cession à son profit, la Safer substituera à son tour l'acquéreur ou toutes personnes désignées par lui pour la réalisation de la cession, en vertu des dispositions de l'article L 141-1-II du Code rural et de la pêche maritime.

Nouvelles conditions contractuelles

L'acquéreur accepte les nouvelles conditions particulières suivantes liées à l'intervention et aux services apportés par la Safer :

- insertion d'un cahier des charges d'une durée de 15 ans dont le contenu et les modalités d'application et de suivi sont précisés en annexe ;
- application du régime fiscal propre aux cessions réalisées par les Safer tel que précisé en annexe ;
- procédure applicable en matière de contrôle des structures (s'il y a lieu) ;
- règlement à la Safer d'une somme de 70 166,67 € HT, soit 84 200,00 € TTC, payable au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, en sus des éventuelles commissions d'autres intermédiaires prévues dans l'avant-contrat.

Ainsi, le jour de la vente seront dues par l'acquéreur, les sommes suivantes :

• Prix de vente :	1 500 000,00 €	dont 49 835,00 € de mobilier
• Frais Safer :	84 200,00 € TTC	
• Coût estimatif de l'acte notarié :	19 800,00 €	
• Frais de la promesse de vente :	400,00 €	
Total général :	1 604 400,00 € TTC	

Modalités de mise en œuvre

Délai de rétractation

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent protocole d'accord sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur qui aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de dix jours qui commencera à courir à compter du lendemain de la première présentation de la notification du présent acte faite par lettre recommandée avec accusé de réception. En application des dispositions de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

L'acquéreur pourra exercer cette faculté de rétractation par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. A l'effet de purger le délai de rétractation sus-énoncé, les parties mandatent la Safer Auvergne-Rhône-Alpes.

Élection de domicile en vue de l'exercice du droit à rétractation : la notification du présent protocole devra être réalisée au domicile personnel de l'acquéreur qui déclare que l'adresse mentionnée au présent protocole constitue bien son domicile personnel.

La notification du présent protocole est indépendante de la notification de l'avant-contrat initial qui a dû être effectuée antérieurement. L'éventuelle rétractation de l'acquéreur consécutive à la notification du protocole ne portera que sur les conditions stipulées dans ce protocole (cahier des charges et frais d'intervention Safer) et n'aura aucune incidence sur l'engagement de l'acquéreur pris auprès du vendeur dans le cadre de l'avant-contrat initial.

Paraphe FS DS EL

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Date de signature

Conformément aux conditions de l'avant-contrat, la signature de l'acte authentique de vente devra intervenir au plus tard le 23/12/2024 par le ministère de Maître Maud LATHUILE, notaire à SAINT JEAN DE MAURIENNE (73), avec la participation de Maître Sévane CHAMPAULT, notaire à GENEVILLIERS (92).

Aux termes de l'acte authentique à intervenir, la Safer se substituera à son tour l'acquéreur pour la réalisation de la cession, en vertu des dispositions de l'article L 141-1 II du Code rural, sous les réserves énoncées au paragraphe 2/. La vente interviendra directement entre le vendeur et l'acquéreur, avec intervention à l'acte de la Safer, en sa qualité de substituant.
La vente sera parfaite entre le vendeur et l'acquéreur, même dans l'hypothèse où la décision anticipée d'attribution par la Safer à l'acquéreur ne produirait pas ses effets en définitive, les conditions suspensives énoncées au paragraphe 2/ étant relatives à l'intervention de la Safer uniquement.

Chronologie à rappeler dans l'acte

L'acte authentique de vente relatera les faits et actes suivants :
- signature d'un avant-contrat initial, avec faculté de cession de contrat
- aux termes d'un protocole l'acquéreur et la Safer, valant avenant à l'avant-contrat initial :
  . décision de l'acquéreur, de céder son contrat à la Safer,
- aux termes de l'acte authentique :
  . décision de la Safer d'accepter la cession du contrat à son profit,
  . déclaration de substitution de la Safer au profit de l'acquéreur.

L'acte authentique de vente comportera les conditions particulières susmentionnées liées à l'intervention de la Safer et acceptées par l'acquéreur.

L'efficacité de l'intervention de la Safer et les modalités de la vente qui en découlent seront toutefois soumises aux conditions suspensives suivantes.

2/ Conditions suspensives liées à l'intervention de la SAFER:

L'efficacité de la décision anticipée d'attribution par la Safer au profit de l'acquéreur est soumise aux conditions suspensives suivantes :
- que le Comité technique émette un avis favorable d'attribution de la propriété objet de la promesse de vente au profit de l'acquéreur;
- que le projet d'attribution au profit de l'acquéreur soit approuvé par les Commissaires du gouvernement auprès de la Safer ;

Délai de réalisation des conditions suspensives : au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente

Dans l'attente de la réalisation ou de la défaillance des conditions suspensives :
Afin de garantir le versement de la somme due par l'acquéreur au titre des droits d'enregistrement, pour le cas où la vente serait en définitive soumise à la perception de tels droits, il est convenu de ce que la somme revenant à la Safer soit versée par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique et soit séquestrée par le notaire.

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives :

La réalisation des conditions suspensives sera constatée par acte authentique, aux frais de la Safer.

La décision anticipée d'attribution par la Safer au profit de l'acquéreur produira ses pleins effets, à compter du jour de la réalisation de la dernière condition suspensive.

Les modalités de vente liées à l'intervention de la Safer et stipulées dans l'acte authentique de vente seront confirmées :

- l'acquéreur devra se conformer au cahier des charges Safer ;
- la vente restera exonérée des droits d'enregistrement ;

La somme revenant à la Safer qui avait été versée par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique et séquestrée par le notaire, sera payée à la Safer le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des conditions suspensives, ce que l'acquéreur déclare d'ores et déjà accepter.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

En cas de défaillance d'une seule condition suspensive :

La défaillance d'une seule condition suspensive sera constatée par acte authentique, aux frais de la Safer.
La décision anticipée d'attribution par la Safer au profit de l'acquéreur sera censée n'avoir jamais existée.

Les modalités de vente liées à l'intervention de la Safer et stipulées dans l'acte authentique de vente seront déclarées nulles et non avenues :
- le cahier des charges Safer sera censé n'avoir jamais existé ;
- la vente deviendra soumise aux droits d'enregistrement ;

La somme versée par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente et séquestrée par le notaire sera affectée au règlement des droits d'enregistrement, ce que l'acquéreur déclare d'ores et déjà accepter.

La Safer sera censée avoir renoncé purement et simplement à son droit de préemption.

3/ Recueil de consentement pour la notification par lettre recommandée électronique

Les signataires déclarent consentir à ce que l'adresse courriel et le numéro de téléphone portable mentionnés ci-dessus, dont ils sont titulaires, soient utilisés dans le cadre des échanges avec la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, via des prestataires agréés choisis par elle, et notamment en vue de :

- la signature de documents électroniques (DocuSign)
- l'envoi et la réception d'une lettre recommandée électronique lorsque la loi permet cette forme de notification conformément à l'article L100 I du Code des postes et des communications électroniques (AR24).

Les signataires déclarent à cet effet disposer d'un accès personnel à internet, d'un téléphone portable, d'une ligne téléphonique et de la possibilité d'imprimer le document électronique si nécessaire.

4/ Protection des données personnelles

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. Les données personnelles des signataires sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et jusqu'à l'expiration de la durée du cahier des charges qui sera inclus dans l'acte authentique de vente.

Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, les signataires disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant. Ils 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 », ou par internet : dpd@safer.fr.

5/ Droit applicable au contrat

Le présent acte, son interprétation et son exécution sont soumis au droit français et tout différend à son égard relèvera de la compétence exclusive des juridictions françaises.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

5/ Annexes jointes

Annexe I – cahier des charges et régime fiscal
Autres documents : Carte IGN et Orthophotoplan – Cartographie du cahier des charges

Approbation :

- mots nuls (nombre) : .....
- lignes rayées (nombre) :.....
- renvois (nombre) :.....

Signature des parties précédées de la mention
« lu et approuvé, bon pour protocole d'accord »

L'acquéreur

25 novembre 2024 | 12:29:41 CET

Montpellier

Signé par :
Franck SINABIAN
09E7EA9D8E134B8...

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes

25 novembre 2024 | 14:05:38 CET

Lu et approuvé bon pour protocole d'accord

DocuSigned by:
Emmanuel LAPERRIERE
4C60482962B5499...

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

ANNEXE 1

PROTOCOLE D'ACCORD SAFER
CAHIER DES CHARGES et REGIME FISCAL SAFER

CESSION DE BIENS RURAUX OU REORIENTATION DE BIENS AGRICOLES EN VUE DU DEVELOPPEMENT RURAL

Dans l'hypothèse où l'acquisition se réaliserait par l'intermédiaire de la Safer, l'acte authentique de vente comportera 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 dont se réserve la Safer Auvergne-Rhône-Alpes dans le présent cahier des charges en garantie de la bonne exécution des engagements souscrits par l'acquéreur sera soumis à publicité. Sa mention figurera donc en première partie de l'acte authentique.

CONDITIONS DE LA CESSION

I Projet de l'acquéreur

Nature du projet : Projet agricole

Description du projet :
- Sur les bâtis et le jardin d'agrément : Projet résidentiel
- Sur les terrains : Maintien de l'usage et de la vocation agricole des parcelles en nature réelle de pré, telles que représentées en hachuré bleu sur le plan ci-joint, pour une surface d'environ 17a par leur mise à disposition au profit du GAEC DU PETIT BORGE représenté par Madame Clara MARTY et Monsieur Julien DURAND-TALLOUD dont le siège d'exploitation se situe au lieudit « La Borgé » 73450 VALLOIRE.

II Agrément du projet par la Safer

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a pour objet, notamment, d'œuvrer prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations, de concourir à la diversité des systèmes de production, à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique, de contribuer au développement durable des territoires ruraux et de faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations.

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes déclare que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime. L'acquéreur dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements suivants et en acceptant les modalités de contrôle qui en découlent.

III Engagements de l'acquéreur

Cahier des charges « cession de biens ruraux ou réorientation de biens agricoles en vue du développement rural »

Pendant une durée de 15 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend, pour lui-même et ses ayants cause, les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet 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 et de la pêche maritime

2/ plus précisément : maintien de l'usage et de la vocation agricole des parcelles en nature réelle de pré tel que représentées en hachuré bleu dans le plan ci-joint, pour une surface d'environ 17a par leur mise à disposition au profit du GAEC DU PETIT BORGE représenté par Madame Clara MARTY et Monsieur Julien DURAND-TALLOUD dont le siège d'exploitation se situe au lieudit « La Borgé » 73450 VALLOIRE.

Paraphe FS DS EL

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

3/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant tout morcellement, lotissement 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 de la pêche maritime, 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,

- 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 de la pêche maritime, 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 de la pêche maritime, 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.

V.1. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux : modalité soumise à publicité foncière – évaluation pour la contribution de sécurité immobilière : 150 euros

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 15 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, l'acquéreur (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la Safer Rhône-Alpes de :

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

À cet effet, l'acquéreur ou ses ayants cause, 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.

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

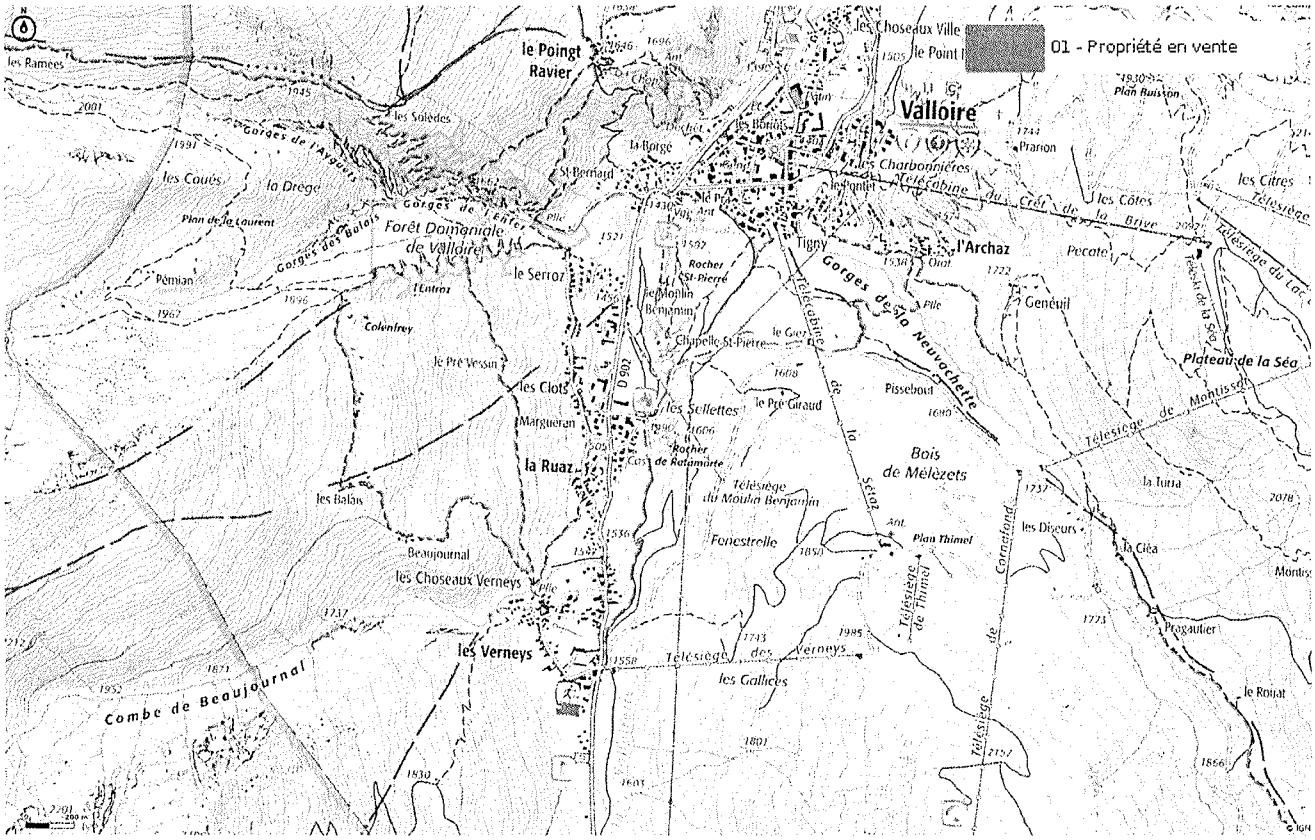
En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

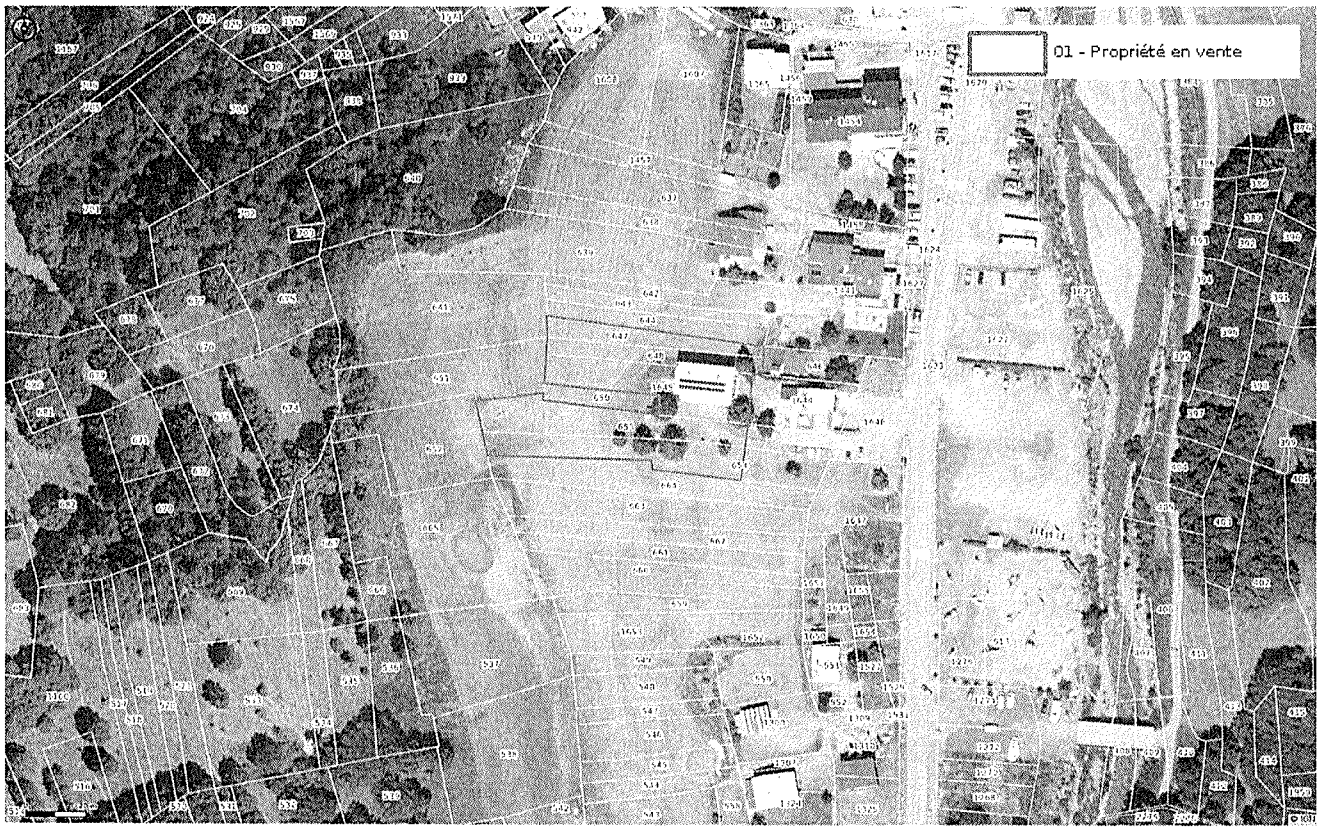
VII Contrôle des structures (article L 331-2 du Code rural et de la pêche maritime)

S'agissant de l'autorisation d'exploiter, conformément aux dispositions de l'article L 331-2 III du Code rural et de la pêche maritime, la procédure Safer engagée par cette dernière dans le cadre de la rétrocession des biens s'appliquera.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Carte IGN et Orthophotoplan

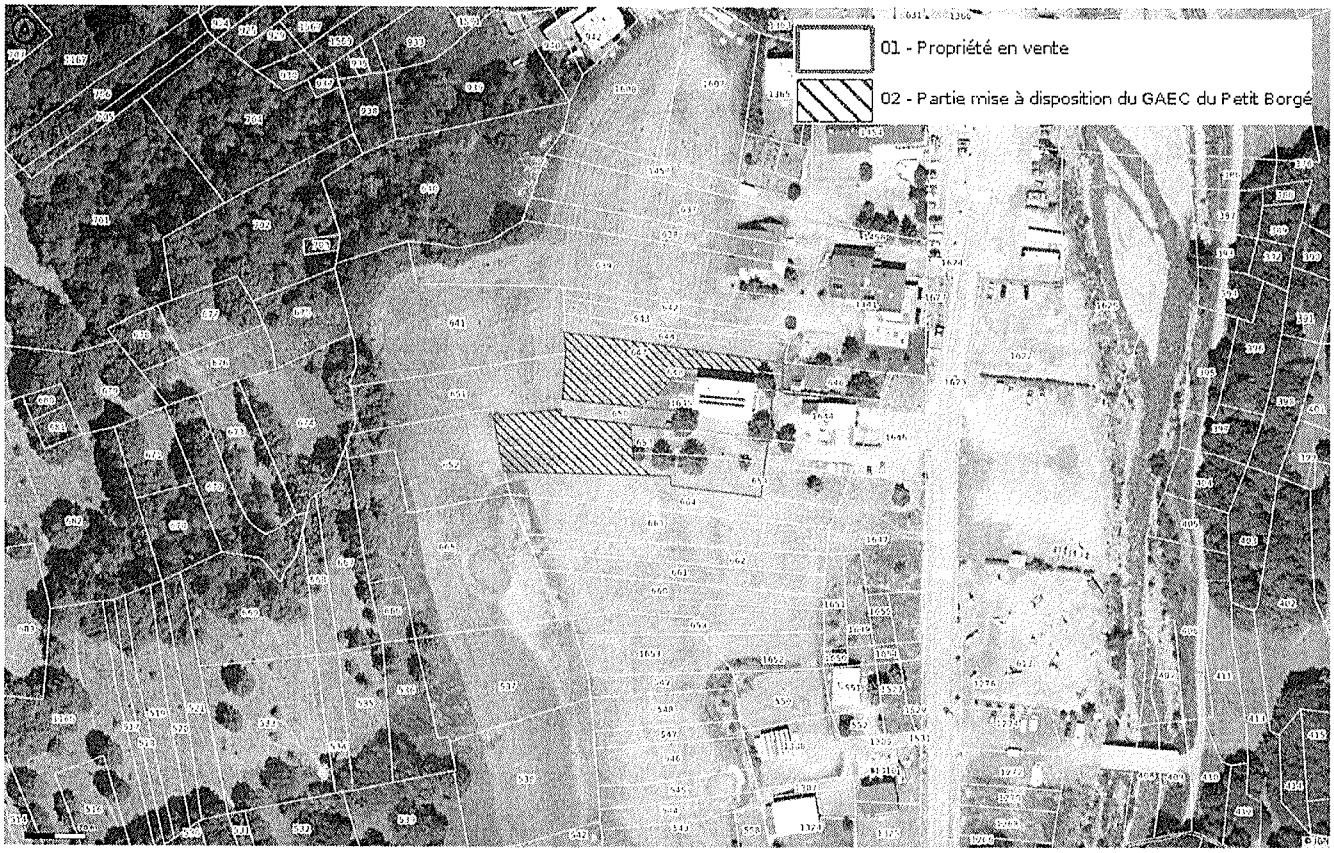




Paraphe FS DS EL

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
ID : 073-217303064-20241219-24_12_150-DE

Cartographie du cahier des charges



Paraphe FS DS EL