



SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL HAUTS DE FRANCE

Société Anonyme au capital de 1 137 552 € - Agréée par arrêté interministériel du 22 Décembre 2016

Siège social : 10 rue de l'île mystérieuse – CS 30725 – BOVES – 80332 LONGUEAU -Tel. : 03.22.33.86.86

Siège administratif : 21 Bis rue Jeanne Maillote – CS 11296 - 59014 LILLE CEDEX -Tel. : 03.20.57.93.07

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DISPOSITIONS GENERALES

Les SOUSSIGNES :

BIOENERGIE CENTULOISE, Société par actions simplifiées au capital de 45 000 € dont le siège est à SAINT-RIQUIER (80135), 16 rue de Drugy, identifiée au SIREN sous le numéro 852159318 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AMIENS

Ci-après, dénommé « LE PROMETTANT »

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 HAUTS DE FRANCE, Société anonyme au capital de 1.307 072 euros, dont le siège social est au 10 rue de l'île mystérieuse à BOVES (80440), immatriculée au RCS d'Amiens sous le numéro B 927 220 475.

ci-après, dénommée « la SAFER »,

un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées en ANNEXE pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées en ANNEXE,

La présente promesse porte également, et 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, le PROMETTANT s'engage à acheter lesdits biens à la SAFER, si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception adressée au PROMETTANT, au domicile élu en ANNEXE au plus tard à la date indiquée à l'ANNEXE sous la rubrique « LEVEE D'OPTION », le cachet de la poste expéditrice faisant foi.

A l'intérieur de ce délai la SAFER pourra - de sa seule initiative - proposer au PROMETTANT 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.

Pour ce faire elle pourra proposer un avenant à la promesse d'achat définissant les conditions de la substitution, sachant que 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 tel que précisé dans l'ANNEXE, le PROMETTANT accepte expressément cette substitution et donne mandat à la SAFER de réaliser les formalités de la levée d'option auprès du vendeur.

B - DEPÔT A TITRE DE CAUTIONNEMENT - GARANTIE DE CANDIDATURE (art. 1226 du C. civ. ancien et art. 1112 du C. civ. nouveau)

En garantie de la candidature et de l'engagement d'acquiescer le bien en cause, le PROMETTANT verse la somme mentionnée en ANNEXE

Si la candidature du PROMETTANT n'est pas retenue par la SAFER, la somme ainsi consignée lui sera restituée et il reconnaît qu'il n'aura droit à aucune autre somme à quelque titre que ce soit.

Si la candidature du PROMETTANT est retenue et qu'il acquiesce le bien, ladite somme, consignée indiquée ci-dessus, sera conservée par la SAFER et vaudra acompte sur le règlement du prix de l'acquisition.

Si, sur proposition de la SAFER l'acquisition doit se réaliser par substitution, ladite 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, le PROMETTANT autorise la SAFER à prélever sur cette somme le montant correspondant à sa rémunération TTC tel que défini dans l'avenant régularisé, 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% de la valeur du bien cédé par la SAFER si le bien est issu d'une acquisition par préemption

Le PROMETTANT reconnaît que le dépôt à titre de cautionnement ne leur donne aucun droit, aucun titre particulier, ni aucune priorité pour l'acquisition.

C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option par la SAFER, le PROMETTANT, pour quelque motif que ce soit, ne respecterait 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 du PROMETTANT, correspondant au montant de la clause pénale prévue au paragraphe B « Dépôt à titre de cautionnement - Garantie de candidature », ou le cas échéant en ANNEXE.

D - PRIX DE RETROCESSION

Si la réalisation de l'achat est demandée par la SAFER, le PROMETTANT paiera le prix fixé à l'ANNEXE, prix qui devra être versé comptant à la SAFER à la date d'exigibilité du prix indiqué à l'ANNEXE, et 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. D'une manière générale toute somme (caution, acompte, etc. ...) qui n'aurait pas été versée par le PROMETTANT aux dates fixées à cet effet, sera majorée dans les mêmes conditions.

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 1138, 1583, 1589 du Code Civil ancien, le PROMETTANT ne deviendra propriétaire des biens vendus qu'au moyen de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs annexes.

Celui-ci aura 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, le PROMETTANT s'engage :

- 1- 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 ;
- 2- 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 ;
- 3- à payer à compter du jour de l'acte authentique de vente, les impôts, taxes foncières, frais de consommation d'eau etc. ..., relatifs aux immeubles. Si la SAFER a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par le PROMETTANT dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait ;
- 4- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;
- 5- 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 ;
- 6- 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 ;
- 7- 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 des conditions particulières reprenant les engagements suivants pris pour une durée de 20 ans sous peine d'application d'une clause pénale et de la résolution de plein droit de la vente ou du délaissement du bien en cas de substitution.

La SAFER demande également à bénéficier d'un pacte de préférence (art. 1123 C.civ Nouveau).

CAHIER des CHARGES

Cas du propriétaire exploitant (consolidation, installation).

Le PROMETTANT, 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 de vingt ans (20 ans) à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la SAFER :

- 1) « le bien acquis » conservera une destination à usage agricole ;
- 2) « le bien acquis » ne pourra pas être aliéné, à titre onéreux ou par donation entre vifs, ou être apporté en société ou échangé ;
En cas d'aliénation à titre onéreux, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.
- 3) Le PROMETTANT, exploitant, personne physique, ne pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport qu'à condition expresse de faire partie de ladite société

avec le statut d'associé exploitant. Ils s'engagent sur simple réquisition de la « SAFER » et pendant toute la durée du cahier des charges à justifier de ce statut.

En contrepartie de cet engagement souscrit sur 20 ans, le PROMETTANT bénéficiera d'un régime d'exonération fiscale au terme de l'acte authentique de vente cité au paragraphe G – REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION.

F3 - CONDITIONS SPECIALES

Contrôle des structures

L'article L. 331-2 III du Code rural relatif au régime spécifique du contrôle des structures sur les opérations SAFER dispose que « Lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la société d'aménagement foncier et d'établissement rural entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter en application du I, l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu de cette autorisation.

Dans ce cas, la publicité du projet de rétrocession tient lieu de la publicité prévue au premier alinéa de l'article L. 331-3.

S'il estime que, compte tenu des autres candidatures à la rétrocession ou à la mise en valeur des biens et des motifs de refus prévus à l'article L. 331-3-1, le candidat à la rétrocession ne doit pas être autorisé à exploiter les biens qu'il envisage d'acquérir, le commissaire du Gouvernement en fait expressément mention dans son avis. Cette mention tient lieu de refus de l'autorisation d'exploiter mentionnée à l'article L. 331-2 ».

Par conséquent, le PROMETTANT déclare être parfaitement informés des dispositions sus mentionnées d'une part, et d'autre part, il reconnaît que la présente promesse d'achat ne pourra être réalisée qu'à la condition particulière de bénéficier d'un avis favorable du commissaire du Gouvernement agriculture, lequel avis vaut autorisation administrative d'exploiter.

Droits à produire et à primes

Le PROMETTANT déclare être parfaitement informé des dispositions réglementaires, communautaires, nationales et locales relatives au transfert et à la jouissance des droits à produire et à primes, décrits en ANNEXE. Ils reconnaissent ne pouvoir bénéficier des transferts en matière de quotas laitiers et de droits à primes « vaches allaitantes », ovins, caprins, qu'après avoir recueilli l'accord du Préfet ou des autorités compétentes.

Reprise des contrats

Le PROMETTANT s'engage à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des contrats dont la reprise est obligatoire, telle qu'ils sont mentionnés en ANNEXE.

Conformité des bâtiments

Le PROMETTANT déclare être parfaitement informé 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. Il s'engage à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à leurs frais.

Conformité du matériel

La SAFER déclare n'avoir apporté aucune modification au matériel qu'elle transmet, depuis son acquisition par elle.

F4 - CONDITIONS SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être exigée par le PROMETTANT 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 du promettant n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER n'était pas obtenue.

F5 - CLAUSE RESOLUTOIRE - EXERCICE DE L'ACTION EN RESOLUTION -
PROCEDURE DE DELAISSEMENT

- Concernant les ventes issues de son stock, la SAFER fait réserve expresse à son profit l'action en résolution prévue aux articles 1183 et 1184 du Code civil ancien et 1217 du Code civil Nouveau, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

1) Mise en demeure

En cas d'inexécution dans le délai imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, HUIT jours après que la SAFER aura fait connaître au PROMETTANT sa volonté d'user de la présente clause.

2) Remboursement du prix

Lorsque la résolution sera acquise, la SAFER remboursera au PROMETTANT ou à ses ayants droits :

- Le prix de la présente vente ;
- Les impenses utiles faites par les PROMETTANTS.

Toutefois, il sera déduit de cette somme :

- Les frais d'intervention SAFER ;
- La valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, le PROMETTANT dont le droit est résolu ayant à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun ;
- Eventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non-exécution du présent engagement, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée ;
- Les sommes versées par la SAFER en lieu et place du PROMETTANT ou de ses ayants droits ;
- Les frais d'actes.

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise amiable ou judiciaire. Les frais d'instance seront à la charge du PROMETTANT.

3) Cas d'inopposabilité

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels la SAFER sera spécialement intervenue pour y renoncer.

Dès maintenant, la SAFER s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur au PROMETTANT avec l'intervention de la SAFER.

4) Remboursement des prêts

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du bien vendu, la SAFER versera en priorité directement à l'organisme prêteur, les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de procédure collective de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à la SAFER.

G - REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION

Les différents régimes fiscaux et leurs assiettes (art. L.142-3 CRPM, art. 1028 bis, 1028 ter du CGI), applicables à l'acte subséquent, sont décrits en ANNEXE Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par le PROMETTANT du maintien de la destination agricole du bien pendant 10 ans, sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G ter 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.

.....0..... mots rayés et annulés

Fait en trois exemplaires (dont l'un remis au PROMETTANT)

À St Riquier

Le 12-05-2020

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

Bon pour promesse d'achat
Guillaume Salinge

Bon pour promesse d'achat
WEISSENBACHER

Bon pour promesse d'achat
Dengreville Romain

Bon pour promesse d'achat
Balesdent Laurence

Bon pour promesse d'achat
Jouaille Christophe

Bon pour promesse d'achat
Jouaille Simon

Bon pour promesse d'achat
BALESDENT Benoit

Bon pour promesse d'achat
BALESDENT Charles

Bon pour promesse d'achat
DENGREVILLE Dominique