

D49 2025
DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE SAINT FELIU D'AVALL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le trois septembre deux mille vingt-cinq à 18H30, les membres du conseil municipal de la commune de Saint Feliu d'Avall se sont réunis dans la Salle du Conseil Municipal en séance ordinaire, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles L. 2121-10, L. 2121-11 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales.

Date d'envoi de la convocation : 27/08/2025

Étaient présents : CAZALS HENRI - BRUZY ALBERT - GARRIDO ROGER - CASES Michel - Daniel ERRE - CARBO MICHELLE - BALESTE MARIE - DELAFUENTE STEPHANIE - DOGOR FRANCIS - ESPIRAC HELENE - LAMARQUE JOELLE LAMARQUE MARIE JOSEE - LLOBET CHRISTOPHE - Anne Marie PORTA - LERAY Philippe - SOL FREDERIC - TEYSSEYRE THIERRY - TROGNO Marie - COPIN Martine formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 23 membres.

Absents excusés :

MAURAT CHRISTINE qui avait donné procuration à Marie BALESTE

RIUBRUJENT CHRISTIANE qui avait donné procuration à Frédéric SOL

SUELVES SEBASTIEN qui avait donné procuration à Daniel ERRE

OMS BRUNO qui avait donné procuration à Marie José LAMARQUE

OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUR UN BIEN SITUE EN ZONE NJ DU PLU PAR LE BIAIS DE LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER).

Monsieur le Maire expose,

Un bien situé sur le territoire de la commune, cadastré section AB n°75, appartenant à M GIRAL/PEREIRA, a été mis en vente par ce dernier au prix de 2160 € TTC.

Ce bien est localisé en zone NJ (zone naturelle d'intérêt) selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. En vertu de l'article L. 211-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la commune dispose d'un droit de préemption sur les biens fonciers situés en zone agricole ou naturelle.

En raison de l'impact de ce projet de vente sur la politique foncière de la commune, notamment pour la préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a décidé de mettre en œuvre son droit de préemption.

La SAFER, en sa qualité de représentant des collectivités publiques pour la gestion foncière, a manifesté son intérêt à acquérir ce bien afin de le préserver ou d'en assurer une gestion conforme aux objectifs de la politique agricole et rurale de la commune.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, décide :

D'exercer le droit de préemption sur le bien sis CAMI RAL Section AB N°75 d'une superficie de 8 a 96 ca, cadastré, situé en zone NJ du PLU.

De confier à la SAFER l'exercice de ce droit de préemption, conformément à l'article L. 211-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, afin qu'elle procède à l'acquisition du bien, dans le cadre de sa mission d'aménagement foncier.

D'autoriser le Maire à signer tous documents nécessaires à l'exercice de ce droit de préemption, notamment l'acte de vente et les éventuels documents administratifs relatifs à cette procédure.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme au registre des délibérations

Nombre de membres afférents au C.M : 23
Nombre de conseillers présents : 19
Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 23
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :
Publication et notification du :

Le Maire,

Roger GARRIDO.



SAFER OCCITANIE



PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT CONDITIONS PARTICULIÈRES

Référence du dossier : N° CP 66 25 0235 01 - Mairie de SAINT-FÉLIU-D'AVALL représentée par

LE PROMETTANT

Mairie de SAINT-FÉLIU-D'AVALL représentée par
Demeurant : 114 avenue du Carligou 66170 ST FÉLIU D AVALL

LA BÉNÉFICIAIRE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Safer Occitanie, désignée sous le vocable « la BÉNÉFICIAIRE » ou « la Safer Occitanie », Société Anonyme au capital de 6 982 624,00 €, dont le siège est à AUZEVILLE (31) - 10, chemin de la Lacade Auzeville- Tolosane BP 22125, 31321 CASTANET TOLOSAN, Identifiée au SIREN sous le numéro 086120235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), représentée par son Directeur Général, M. Frédéric ANDRÉ désigné par le Conseil d'Administration de ladite Société du 27/05/2025 à Perpignan (66).
Ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait dans les conditions prévues aux présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en l'étude de Maître BERTRAND-GOUVERNAIRE Karline, notaire à MILLAS (66).
E-mail : etude66013.millas@notaires.fr
Téléphone : 04 68 57 30 57

BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE

Origine : GIRAL chez Maître FORCADE

Désignation des parcelles

Bien situé dans le département de PYRÉNÉES-ORIENTALES, sur la commune de SAINT-FÉLIU-D'AVALL
Surface totale de 8 a 96 ca

Lieu-dit	Section	N°	Div.	Subdiv.	Surface	NC	NR	Zonage
CAMI RAL	AB	0075			8 a 96 ca	T	J	N

PRIX

Composition du prix	Rétrocession
Foncier non bâti HT	
TVA	1 800,00 €
Prix TTC	360,00 €
	2 160,00 €

Soit un prix total de DEUX MILLE CENT SOIXANTE EUROS.

Valable jusqu'à la signature de l'acte.

Non compris les frais et honoraires de notaire, de géomètre, les indemnités diverses, ni les TVA éventuelles (matériel...), ni la répercussion des éventuels frais de stockage, soit 0.25% par mois, en cas d'achat préalable des Immeubles par la Safer (procédure d'acquisition puis de rétrocession).

FRAIS

Les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique et de ses suites, seront supportés par le PROMETTANT, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de sa régularisation ainsi que les taxes relatives au cahier des charges, pacte de préférence, droit de délaissement, action résolutoire le cas échéant.

DÉLAI DE LEVÉE D'OPTION / SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Date limite de levée d'option : 31/07/2026

Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 31/07/2026

ENTRÉE EN JOUISSANCE

☐ Entrée en jouissance à la signature de l'acte authentique : Le promettant aura la jouissance des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique de vente, par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

IMPÔTS ET TAXES LIÉS AU FONCIER (BÂTI ET NON BÂTI)

Prise en charge des Impôts :

☐ Règlement définitif au jour de la signature de l'acte authentique, à compter de la date d'entrée en jouissance, et au prorata temporis, sur la base de l'impôt de l'année précédant la signature de l'acte.

PROJET DE L'ACQUÉREUR

Nature de l'intervention : Consolidation d'un porteur de projet déjà implanté localement hors cas des contiguïtés < 5ha
 Destination du fonds : Agricole (bâti ou non bâti)

ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DE L'ACQUÉREUR**Cahier des charges Protection de l'environnement**

Pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée expressément par la Safer selon les modalités fixées au paragraphe « demande de dérogation au cahier des charges », l'attributaire agréé par la Safer sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1 - Nature et destination du bien acquis

Le bien acquis, tel qu'il est constitué à la date du présent acte, ne devra pas être morcelé ou loti, sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, et conservera une destination conforme aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, à savoir notamment une destination agricole ou forestière.

2 - Cession possible sous réserve d'autorisation

L'acquéreur ne pourra pas aliéner à titre onéreux tout ou partie du bien acquis.

En cas d'aliénation à titre onéreux, la Safer fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

L'acquéreur ne pourra pas aliéner par donation entre vifs tout ou partie du bien acquis, à l'exception des donations faites aux descendants ou ascendants en ligne directe de l'acquéreur jusqu'au 2ème degré.

Il s'engage à ne pas louer ou échanger tout ou partie du bien acquis.

3 - Destination du bien en veillant à la protection de l'environnement

Il utilisera le bien acquis selon la destination qui lui a été dévolue par la Safer en veillant tout particulièrement au respect des dispositions de protection définies dans le cadre d'une réglementation spécifique ou issues d'un projet décidé par une collectivité à savoir : le respect des préconisations du PPR inondation et de la réglementation du zonage naturel Nj du PLU.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT ET DE MAINTIEN EN L'ÉTAT DEBROUSSAILLÉ**

Si l'immeuble est situé dans une zone soumise aux obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé, la Safer Occitanie déclare ne pas avoir satisfait à ces obligations. L'ACQUÉREUR a parfaite connaissance de l'état du bien et de cette situation. Il s'engage à procéder à tout débroussaillage et il fera son affaire personnelle de cette situation, le tout sans recours contre la SAFER OCCITANIE et le notaire soussigné.

CLAUDE DE PREEMPTION

Cette promesse d'achat ne sera recevable par la SAFER que tout autant que :

1. La SAFER ait pu exercer son droit de préemption.

2. Le projet d'acquisition par le promettant corresponde aux motivations et aux objectifs d'acquisition par voie de préemption par la SAFER sans que le promettant ne puisse rechercher ou inquiéter la SAFER à ce sujet.

La SAFER s'engage à rembourser au promettant le dépôt de garantie versé.

CLAUDE DE PREEMPTION POUR COMMUNE OU COLLECTIVITE

Le PROMETTANT est informé que la présente est conclue dans le cadre d'une demande de préemption avec révision des conditions qui sera exercée par la Safer Occitanie.

Dès lors, il a pris connaissance des possibilités de réponse du vendeur à réception de la préemption, prévues par l'article L.143-10 du Code rural et de la pêche maritime, et surtout de la possibilité de demander la révision du prix proposé par la Safer au tribunal compétent de l'ordre judiciaire. Dès lors, il a été convenu que le PROMETTANT s'engage à acheter le bien au prix fixé par le tribunal dans les conditions prescrites par l'article L. 412-7 du Code rural et de la pêche maritime, sans plafond.

Il est rappelé que la présente pourra donc être prorogée ou sera réitérée afin de correspondre à la durée du contentieux le cas échéant. Les parties l'acceptent d'ores et déjà et le PROMETTANT confirme sa volonté d'acquisition au prix expertisé qui sera homologué par le tribunal et si le vendeur confirme sa volonté de vendre à ce prix.

La Commune prend dès à présent l'engagement de rembourser la Safer de tous ses frais de contentieux engendrés par ce dossier, et de conserver à sa charge exclusive et définitive les frais notariés engendrés par son acte d'acquisition.

La Safer transmettra donc toutes les factures ayant trait au contentieux afin que la Commune procède à son remboursement sous un mois, à compter de leur réception.

La Safer informe la Commune que les factures pourront être des factures de frais notariés, frais d'huissier, frais d'avocat, montants indemnitaires et condamnations, et tous autres frais décidés par le juge.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être demandée y compris après la levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE ou après la mise en œuvre par la BÉNÉFICIAIRE de la faculté de substituer le PROMETTANT dans le bénéfice de la promesse de vente qu'elle détient :

1) si la BÉNÉFICIAIRE ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble aux présentes et faire publier son titre au service de la publicité foncière,

2) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les instances de la Safer,

3) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la Safer,

4) si l'autorisation de démembrer la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,

5) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption ou d'un pacte de préférence prioritaire décidaient d'exercer ce droit,



PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

CONDITIONS GÉNÉRALES

* sous réserve des conditions particulières

Référence du dossier : N° CP6625023501 - Mairie de SAINT-FELIU-D'AVALL
représentée par

Les Soussignés

Ci- après dénommé(s) « le PROMETTANT », ou toute personne morale qu'il entendra se substituer, et dont l'identité et le domicile sont précisés aux conditions particulières des présentes, promet(te), en s'obligeant solidairement, à acheter :
à la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET
D'ÉTABLISSEMENT RURAL (SAFER), ou à toutes personnes physiques ou morales que celle-ci déciderait seule de se substituer.

Ci-après dénommée la « BÉNÉFICIAIRE »

Un fonds immobilier dont l'origine, la situation, la superficie et la désignation cadastrale figurent aux conditions particulières et, ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autre réserve que celle indiquée en conditions particulières.
La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens immeubles et meubles décrits aux conditions particulières. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font éllection domicile en l'étude du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, désigné aux conditions particulières.

A. DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT

A1. LEVÉE D'OPTION

Le PROMETTANT s'engage à acheter le(s) bien(s) objet des présentes à la BÉNÉFICIAIRE si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice faisant foi) adressée au PROMETTANT, au domicile élu désigné aux conditions particulières, ou par réitération le jour de l'acte authentique, au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée aux conditions particulières.

Le promettant accepte d'ores et déjà que, passé le délai de la levée d'option, la présente promesse, soit prorogée de plein droit pour une période de 3 mois éventuellement renouvelable.

A2. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Néant

B. RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT, pour quelque motif que ce soit, ne respectait pas les engagements décrits dans la présente, et si la BÉNÉFICIAIRE renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la BÉNÉFICIAIRE.

La BÉNÉFICIAIRE conservera sur les éventuelles sommes déjà versées le montant équivalent à ses frais d'intervention s'élevant au maximum à 20% du prix d'achat.

C. CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation de 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.

D. PRIX D'ACHAT

Si la réalisation de l'achat est demandée par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT paiera le prix fixé aux conditions particulières, prix qui devra être versé comptant à la BÉNÉFICIAIRE à la date d'exigibilité du prix indiqué aux conditions particulières, 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 aux conditions particulières sur la partie du prix qui restera due.
La majoration de prix ainsi calculée sera majorée de la TVA au taux en vigueur si la rétrocession est elle-même assujettie à la TVA.

E. TVA

En cas de soumission du présent acte au régime de la TVA, le PROMETTANT s'engage à acquitter le montant de la TVA applicable selon la réglementation en vigueur, inclus dans le prix.

F. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE EN JOUISSANCE

D'un commun accord entre les parties, sauf conditions particulières, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sans rétroactivité, quand bien même l'échange des consentements serait antérieur.

G. CONDITIONS D'ACHAT

G1. CONDITIONS GÉNÉRALES

Au cas où, à la demande de la BÉNÉFICIAIRE, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, le PROMETTANT déclare parfaitement connaître les biens objet des présentes qu'il promet d'acquiescer pour en avoir vérifié la désignation, la consistance, la nature ou les avoir visités, et s'engage :

- 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 son profit ou sa perte,
- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la BÉNÉFICIAIRE, 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 aux conditions particulières,
- à payer à compter de la date fixée dans les conditions particulières ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau, etc., relatifs aux immeubles. Si la BÉNÉFICIAIRE 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,
- 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 BÉNÉFICIAIRE 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 assurer également l'ensemble du cheptel vif et mort et des récoltes qui pourraient se trouver sur la propriété attribuée ou qu'ils auraient pu y amener de telle sorte que la BÉNÉFICIAIRE ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet,
- à supporter tous 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, frais de géomètres, etc...

G2. CONDITIONS SPÉCIALES

Néant

H. ENGAGEMENT GENERAL

Pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte, le PROMETTANT agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

- 1) « Le bien acquis » conservera une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- 2) « Le bien acquis » ne pourra être morcelé, loti, aliéné – à titre onéreux ou par donation entre vifs- ou être apporté en société ou échangé sans agrément préalable de la Safer. En cas d'aliénation à titre onéreux – sous forme mobilière ou immobilière, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.
- 3) Si le PROMETTANT est différent de l'exploitant agréé par la SAFER, l'ensemble du « bien acquis » sera mis à disposition de l'exploitant agréé par la SAFER en vertu d'un contrat conforme à

la législation en vigueur.

prévu ci-dessus, cette mise à disposition viendrait à cesser, toute utilisation ou mise à disposition du bien acquis à un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la SAFER.

L'attention du PROMETTANT 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 :

- Acquiescement, à première réquisition, des droits et taxes dont l'acte d'acquisition est exonéré,
- Acquiescement d'intérêts fiscaux de retard au taux de 0.20% par mois

I. CAHIER DES CHARGES (NON EXHAUSTIF)

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements cités dans les conditions générales et particulières pendant une période minimale de 10 ans.

I1. AGRÉMENT DU PROJET PAR LA SAFER

La SAFER a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcellaires. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La SAFER déclare, au vu du projet présenté par le PROMETTANT, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM.

Le PROMETTANT, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés.

I1. SUIVI DU PROJET DE L'ACQUÉREUR

Toute évolution du projet du PROMETTANT 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 CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Le PROMETTANT 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 CRPM 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.

I2. PACTE DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION A TITRE ONÉREUX

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature de l'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 de l'acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de l'acte, 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.

13. 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, le PROMETTANT (ou simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER tout projet de :

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

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, 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 au PROMETTANT 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 l'acte authentique de l'achat initial.

11. RUPTURE DES ENGAGEMENTS

La rupture des engagements souscrits par le PROMETTANT est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où le PROMETTANT rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, le PROMETTANT s'engage d'ores et déjà à en informer la SAFER et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du CRPM et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.

En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissement en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) 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 en contraignant le PROMETTANT à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels le PROMETTANT a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la SAFER sera tenue de suivre :

Constat de manquement, mise en demeure

La SAFER devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au PROMETTANT défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du

bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

12. INDEMNITÉ A TITRE DE CLAUSE PÉNALE

A défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, le PROMETTANT, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 20% du prix en raison du préjudice subi pour cause de non-respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

13. ACTION EN RÉSOLUTION DE LA VENTE (EN CAS DE RÉTROCESSION)

La SAFER fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par l'article 1225 du Code Civil, 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 :

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux mois impartis, 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.

Remboursement du prix

Lorsque la résolution sera acquise, la SAFER remboursera au promettant ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par le promettant.

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de la SAFER,
- la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, le PROMETTANT dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non-exécution du présent contrat, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,

- les sommes éventuellement versées par la SAFER à la place du promettant ou de ses ayants droit,

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 charge du promettant.

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.

Remboursement des prêts

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du bien vendu et intervenus dans les conditions mentionnées dans le paragraphe précédent, la SAFER versera en priorité directement à l'organisme prêteur, les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

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

Sur la limitation du droit de disposer

L'attention du PROMETTANT est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée au profit de la SAFER et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER.

I4. PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT (EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE LA FACULTÉ DE SUBSTITUTION)

Néant

J. POUVOIRS

Le PROMETTANT et la BÉNÉFICIAIRE donnent tous pouvoirs nécessaires au notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente pour effectuer toutes formalités préalables au contrat authentique de vente telles que demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, etc., et toutes notifications exigées par la loi.

K. DROITS D'ENREGISTREMENT

Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par le PROMETTANT d'un cahier des charges pendant 10 ans au minimum, sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article

Le PROMETTANT reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de la promesse unilatérale d'achat, 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 3 exemplaires

A Le

Signature du promettant, précédée de la mention manuscrite Bon pour promesse d'achat

Promettant

Signature du promettant



Signature du promettant



Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le 23/09/25

ID : 066-216601740-20250903-D492025-DE

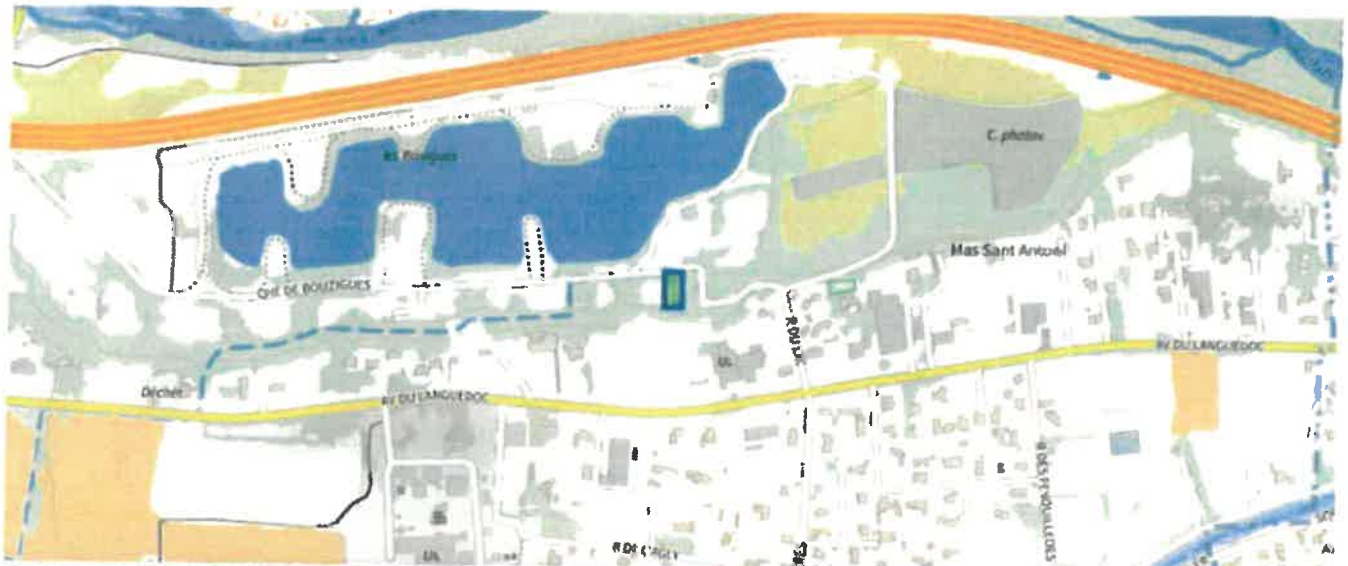
S'LO

Vigifoncier
Occitanie

L'observatoire Safer pour
une meilleure gestion foncière
de votre territoire

Notification NO 66 25 1346 01

Localisation



- Parcelles
- Sections cadastrales
- Communes



Informations**Informations générales**

Numéro de dossier	NO 66 25 1346 01
Commune	Saint-Féliu-d'Avall (66174)
Date de réception	11/07/2025
Modalité et objet de la cession	Vente amiable biens immobiliers
Type de droits cédés	Pleine propriété
Surface notifiée	0 ha 08 a 96 ca
Présence de bâti	Non
Valeur des biens immobiliers cédés	1 000 €
Prix moyen / ha des biens immobiliers cédés (si non bâti)	11 161 € / ha
Nature cadastrale prédominante	Sols, jardins et carrières
Situation locative	Libre
Date de fin du bail	
Fermier acquéreur	Pas de fermier
Exemption ou priorité au droit de préemption de la Safer	Pas d'exemption, ni de priorité
Rédacteur de l'acte	FORCADE Stéphanie

Vendeur / Cédant

Identité	GIRAL né(e) GIRAL Fernande Germaine Cécile et autres cédants RES le Petit Prince 12 impasse des Coquelicots 66170 Saint-Féliu-d'Avall
Pays de domiciliation	France
CSP ou forme juridique	Retraité non agricole

Acquéreur / Cessionnaire

Identité	PEREIRA né(e) PEREIRA Dylan 14 AV de las Aires 66170 Saint-Féliu-d'Avall
Pays de domiciliation	France
CSP ou forme juridique	Profession intermédiaire (instituteur, infirmier, technicien, contremaître...)

Parcelles

Commune	Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface	Nature cadastrale	Zone d'urbanisme	Division	Localisation
Saint-Féliu-d'Avall (66174)	CAMIRAL	AB 0075	0 ha 08 a 96 ca	T	N		Parcelle