

tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Tous les immeubles vendus n'ont pas les mêmes origines savoir :

- Droits indivis à la prise d'eau, parcelle ZA 51 (issue du ZA 48) : Vente par les consorts TEZIER, acte reçu par Me COLOMBET, notaire à CHABEUIL, le 26 Novembre 1976, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VALENCE, le 24 Décembre 1976, volume 1671 n° 21.

- ZA 5, ZI 44 et 47 : Acquisition suivant acte reçu par Me COMBE-LABOISSIERE, notaire à PORTES LES VALENCE, le 23 Octobre 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VALENCE, les 22 Février et 25 Juillet 1991 et 28 Janvier 1992, volume 1991 P n° 1991

suivie d'une attestation rectificative, dressée par ledit notaire, le 22 Juillet 1991, publiée audit bureau les 25 Juillet 1991 et 28 Janvier 1992, volume 1991 P n° 7093.

- Les parcelles cadastrées section ZA n° 45, et ½ ZA 46 sur CHATEAUDOUBLE et ZS 64 sur CHABEUIL Acquisition de la SAFER, suivant acte reçu par Me VAILLANT, notaire à CHABEUIL, le 21 Décembre 1992.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VALENCE, le 8 Janvier 1993, volume 1993 P n° 171.

- ZA 52 (issue de ZA 49) : Acte administratif de cession par la commune de CHATEAUDOUBLE, le 18 Juin 2001. une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VALENCE, le 24 Juin 2002, volume 2002 P n° 6267.

- ZL 24 : Remembrement publié le 24 Avril 1990, volume 110 n° 169.

PACTE DE PREFERENCE.

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de quinze 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 communiquées 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 soit 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.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance, le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le Tribunal.

Si le cédant n'accepte pas les décisions du Tribunal, il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la SAFER. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du Tribunal.

7 - VF RIO PN
W R EV

Le présent pacte de préférence constitue une disposition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le contrat ne serait pas intervenu.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente convention est évaluée 150 euro.

DELAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER.

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, il est expressément convenu que la SAFER RHONE ALPES pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L 141-1-III du code rural.

Détermination de l'indemnité :

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER Rhône Alpes à l'acquéreur comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le ministère de l'Agriculture au Journal Officiel, la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée.
- augmenté des impenses utiles faites par l'acquéreur à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- et diminuée, à savoir :
 - de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER Rhône-Alpes pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
 - de tous frais engagés par la SAFER Rhône-Alpes en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
 - des sommes éventuellement versées par la SAFER Rhône Alpes à la place de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoires ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la SAFER Rhône Alpes à l'acquéreur ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du code rural, par le juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

LIMITATION DU DROIT DE DISPOSER.

L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence du droit de délaissement au profit de la SAFER Rhône Alpes 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 de toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la mise en œuvre de la procédure de délaissement avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER Rhône Alpes.

1 - VF. RVO PN
H JV

montant de ces taxes au **VENDEUR** au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra, sauf clause de paiement immédiat stipulée ci-après en partie développée.

Autres charges et conditions

La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Ces charges et conditions seront, pour les unes reprises et pour les autres développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DE LA SAFER

La **SAFER** fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par l'**ACQUEREUR** ou ses ayants-droit, ce que l'**ACQUEREUR** accepte expressément.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Si une vente amiable doit intervenir, la **SAFER** aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'**ACQUEREUR** aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit d'Huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'exploit d'Huissier devra être accompagné du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître, également par exploit d'Huissier, au cédant son acceptation, la renonciation au droit de préférence pouvant s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, la **SAFER** aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, la **SAFER** devra être informé de l'adjudication par exploit d'Huissier au moins trente jours avant la date fixée pour celle-ci. A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants-droit à titre gratuit du bénéficiaire.

En cas de prédécès de l'**ACQUEREUR**, la présente obligation sera transmise à ses ayants-droit.

La durée du pacte de préférence est de dix ans.

Le présent pacte est évalué, pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, à 150 euro..

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

1 — VF RND PN W A IV

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

DELAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER

Il est fait réserve expresse au profit de la **SAFER** du droit d'exiger le délaissement prévu par l'article L 141-1 II du Code rural en cas de non respect des conditions prévues au cahier des charges défini ci-après à la suite de la partie normalisée, et ce dans un délai de 15 ans à compter de ce jour.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EURO (350.000 euro).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PRET par BNP PARIBAS

Aux présentes est à l'instant intervenu Melle Aurélie JOBIN, notaire stagiaire, domiciliée professionnellement à TULLINS, 5 Avenue de Saint Quentin,

agissant au nom et en qualité de mandataire, de **BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2.397.320.312 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 16, Boulevard des Italiens, immatriculée sous le n° 662042449, RCS PARIS - identifiant CE FR 76662042449 - orias n°07 022 735,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 7 Juillet 2011, par Mme Nicole FERNANDEZ, et Mme Brigitte MOINE, habilitée à cet effet, avec faculté de substituer, aux termes d'une procuration reçue par Me Claudine SAVARY, notaire à PARIS 2^e, le 17 Juillet 2008

Observation étant faite que dans la suite du présent acte la BNP Paribas sera dénommée sous l'un des termes génériques la "**Banque**" ou "**BNP Paribas**",

DE PREMIERE PART,

Et, la **Société GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU DOMAINE DES CHARPENEYS**, GFA au capital de 1.000,00 euros dont le siège social est à POLIENAS (38210) MALINIÈRE immatriculée sous le n° 532 632 262 - RCS GRENOBLE, représentée par Monsieur Joël VIAL en qualité de Gérant,

1 — VR RW PN W A JV