

MANDAT Safer & PROMESSE DE BAIL

Conformément aux dispositions de l'article R 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, les Safer peuvent se livrer ou prêter leur concours à des opérations d'entremise relatives au louage régi par le livre IV au bénéfice d'exploitants au titre d'une installation, d'un maintien, d'un agrandissement ou d'un remaniement parcellaire de leur exploitation.

Identification du mandant qui est également promettant :

Le(s) soussigné(s), ci-après dénommé(s) : « LE MANDANT » puis « LE PROMETTANT »,

☒ **Personne morale**

Dénomination de la personne morale : **COMMUNE DE FLERS**

Siège social : **FLERS**

Capital Social :

N° SIRET : **216101691**

Nom et qualité du représentant légal :

Adresse : **MAIRIE - BP 229 - AVENUE DE L'HOTEL DE VILLE – 61 100 FLERS**

Délibération assemblée générale en date du : **12 octobre 2026**

Téléphone fixe : Téléphone portable :

Adresse E-mail :

Désignation des immeubles objet du mandat et de la promesse de bail :

Le mandant et promettant déclare être propriétaire des immeubles ci-dessous.

Il déclare également que ces immeubles sont libres de toute occupation et ou location.

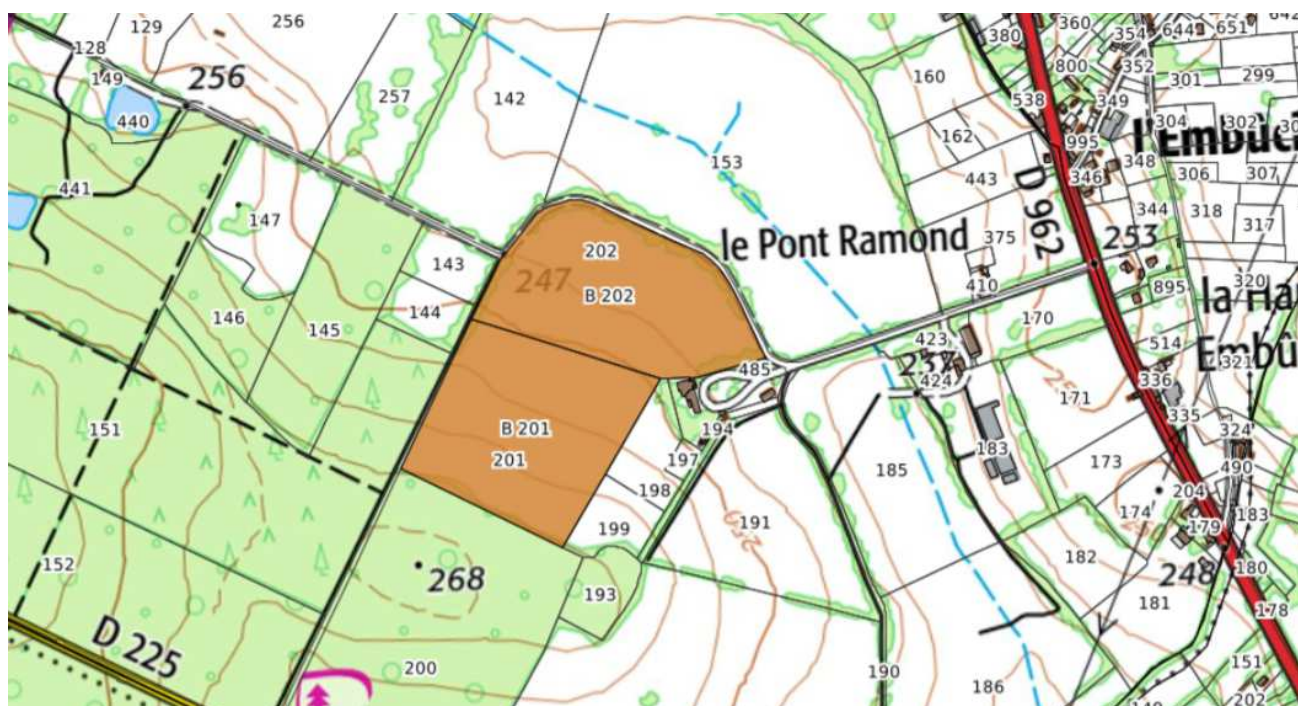
Commune : **La Chapelle-au-Moine**

Lieu-dit	Sct. / N°	Sub	Div	Ancien n°	Surface	Nature Cadastrale	Bio
PONTRAMOND	B0201				6 ha 22 a 70 ca	Prés	
L EMBUCHE	B0202				5 ha 87 a 60 ca	Prés	

Surface sur la Commune de **12 ha 10 a 30 ca**

Transfert de DPB : ☒ oui (Par le GAEC des Bulées – Valéry et Martine LEBLOND)

Biens compris dans une transmission d'exploitation : ☒ oui ☐ non



MANDAT

Régi par les dispositions des articles 1984 à 2010 du code civil

Aux termes des dispositions de l'article L 141-1 II 4° du Code Rural et de la pêche maritime, les SAFER peuvent se livrer ou prêter leur concours, en vertu d'un mandat écrit, à des opérations immobilières portant sur les biens d'autrui et relatives au louage régi par le livre IV du Code Rural et de la pêche maritime.

Objet du mandat :

Le présent mandat a pour objet de donner pouvoir à la SAFER de Normandie représentée par **Mme Charlotte BARDOUX, Chef de Service Départemental** pour réaliser l'opération d'intermédiation locative dont les modalités sont définies au sein de la promesse de bail ci-dessous.

Le mandant déclare vouloir mandater, à titre exclusif, la SAFER de Normandie, Société Anonyme au capital de 2 811 088 Euros, dont le siège social est à 2 rue des Roquemonts 14052 CAEN Cedex 4, inscrite au Registre du Commerce de CAEN sous le ,ladite société régulièrement constituée et ayant reçu l'agrément ministériel en date du 22 décembre 2016 (journal officiel du 24 décembre 2016), pour la recherche d'un preneur.

La Safer s'engage à :

- Rechercher un preneur pour les biens immobiliers (et droits mobiliers accessoires) désignés ci-dessus et dont le mandant et promettant est seul propriétaire et pour lesquels il a promis de s'engager,
- Assurer les formalités, qui lui incombent, préalables à la recherche d'un preneur (publicité légale...), conformément à l'article R 142-3 du Code Rural et de la pêche maritime,
- Entamer les démarches administratives préalables à une éventuelle location telle que la consultation des Commissaires Du Gouvernement, etc...,
- Formaliser l'engagement de location soumise au statut du fermage (articles L 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime), par le biais d'une promesse de bail,
- Faire agréer au mandant et promettant plusieurs candidats sur la liste des preneurs à bail potentiels avant la tenue du Comité Technique Départemental,
- Attribuer le bail au preneur désigné par la SAFER après avis du Comité Technique Départemental.
- Accompanyer la signature dudit bail et à intervenir en son sein, qu'il se réalise sous seing privé ou en la forme authentique,

Le mandant s'engage à :

- Autoriser la visite des biens soumis à location sur demande de la SAFER,
- Conserver pour confidentielle l'opération menée et à ne pas l'entraver par une discussion, une négociation ou une transaction directe avec un acquéreur potentiel ou un preneur à bail, qu'ils soient ou non entrés en contact par le biais de la SAFER,
- Fournir à la SAFER toute information technique, juridique et/ou fiscale nécessaire à la valorisation de ladite propriété et notamment, en présence de bâti, le dossier de diagnostic technique au sens de l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation,
- Autoriser la Safer à consulter en son nom et pour son compte toute administration en cas de besoin (ex : DDTM),
- Agréer plusieurs candidats sur la liste des preneurs à bail potentiels présentée par la SAFER,
- Donner à bail soumis au statut du fermage (Articles L 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime), les biens référencés à la présente, lesquels seront, au jour de la conclusion du bail, obligatoirement libres de toute occupation,
- Réitérer les termes de la promesse de bail par la signature d'un bail sous seing privé ou en la forme authentique dont les mentions seront celles figurant au sein de la promesse de bail ci-dessous auquel la Safer interviendra, dont les mentions seront celles figurant au sein de la promesse de bail ci-dessous.

Durée du mandat :

Ce mandat exclusif est conclu pour une durée de **12 mois**.

Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 2 mois.

Toutefois, celui-ci étant lié à la promesse de bail ci-dessous, il sera considéré comme réalisé, sans plus aucune possibilité de dénonciation ou rétractation lorsque la Safer de Normandie aura notifié par LRAR au mandant et promettant sa décision. Celle-ci comportera notamment l'identité du preneur à bail.

En outre, à compter de la notification de cette décision plus aucune caducité ne pourra être soulevée par le mandant et promettant.

Il est précisé que la signature du bail pourra intervenir postérieurement à cette durée, cette signature étant considérée comme une simple régularisation des engagements pris.

Rémunération Safer :

Conformément à l'article 1986 du Code civil, ledit mandat est conclu à titre gratuit.

Toutefois, celui-ci étant lié à la promesse de bail ci-dessous, il est prévu que la Safer perçoive une rémunération conformément au barème fixé par le Conseil d'administration.

Ladite rémunération ainsi que tous les frais liés à l'exécution de la promesse de bail y compris les frais de rédaction du bail seront supportés par le preneur à bail désigné par la Safer.

Ce mandat est intrinsèquement lié à la promesse de bail portant sur les biens objets des présentes et par conséquent en est indissociable.

PROMESSE DE BAIL

Objet de la promesse de bail :

Le promettant s'engage par la présente à **consentir un bail rural**, lequel sera soumis aux dispositions relatives au statut du fermage visé par les articles L 411-1 et suivants & R 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime, au profit du preneur à bail, choisi par la SAFER et agréé par LE PROMETTANT sur une liste de candidats lui ayant été présentée par la SAFER.

Il est précisé que plusieurs candidats devront être agréés par le promettant avant le Comité Technique Départemental.

Ledit bail portera sur les immeubles identifiés aux présentes.

Caractéristiques du bail :

Les conditions du bail à venir seront les suivantes :

✕ Type de bail :

☐ 9 ans

Baux ruraux à long terme :

☐ Carrière

☐ 25 ans avec clause de reconduction tacite

☒ 18 ans

✕ Fermage : 200 €/ha/an

✕ Echéances : ☒ Une seule : le 30/09 de chaque année

☐ Deux : les 31/03 et 30/09 de chaque année

✕ Date prévisionnelle d'entrée en jouissance de bail valant date de début de bail : 01.11.2026

Si ladite date devait être différée, il sera mentionné dans le bail la date d'entrée en jouissance réelle valant date rétroactive de début de bail.

✕ Répartition des impôts locaux : 0 % à la charge du preneur

✕ Etat des lieux envisagé : ☐ oui ☒ non

✕ Forme :

☐ Bail sous seing privé

☒ Bail authentique (obligatoire si durée du bail supérieure à 12 ans)

✕ Notaire désigné pour recevoir l'acte : SELARL Piazza et Polin, notaires à FLERS

(61)

✕ Conditions particulières :

☒ Entretien des clôtures et des haies à la charge du preneur

☐ Autre :

.....

✕ Frais :

☒ Rémunération Safer, frais d'exécution de la promesse de bail et frais de rédaction du bail à la charge du preneur

☐ Autres frais exigibles à la conclusion du bail (A préciser y compris montant) :

.....

✕ **Clauses environnementales** : ☐ oui ☒ non

Si oui, annexer l'article R 411-9-11-1 du code rural et de la pêche maritime avec mention des clauses choisies

✕ Autorisation d'exploiter :

Le bail en cause relevant des opérations réalisées par la Safer, l'avis favorable donné à la rétrocession par le Commissaire du Gouvernement Agriculture tient lieu d'autorisation d'exploiter conformément à l'article L 331-2 III du code rural et de la pêche maritime.

Durée de la promesse de bail :

L'engagement ainsi pris a une durée de validité de 1 an à compter de la signature des présentes, soit au plus tard le 14/07/2027

Cahier des charges Safer applicable :

☒ Pour tout type de bail sauf bail cessible ☐ Pour un bail cessible

Le bail en cause relevant des opérations réalisées par la Safer, un cahier des charges sera appliqué à l'opération conformément aux dispositions de l'article L 141-1 III du code rural et de la pêche maritime.

Ce cahier des charges comporte des obligations à respecter tant pour le propriétaire que pour l'exploitant.

Un modèle circonstancié est annexé aux présentes.

Fait en deux exemplaires à Flers

Le 15 juillet 2026

Signature du **MANDANT- PROMETTANT**

Précédée des mentions manuscrites

« Bon pour mandat »

« Bon pour promesse de bail »

Visa du CDS départemental

Date : / /

Enregistrement fiscal

enregistrement gratuit en vertu des dispositions de l'article 1028 CGI

CAHIER DES CHARGES APPLIQUE AU BAIL

Durée des engagements du présent cahier des charges applicable à tout bail soumis aux dispositions des articles L 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime

☐ 10 ans ☐ 15 ans ☒ 20 ans ☐ 30 ans

☐ Autre = Durée initiale du bail + un an (Soit ans)

SUR LES CONDITIONS SPECIALES D'ATTRIBUTION PAR LA SAFER

MOTIF DE RETROCESSION

La SAFER opère un choix d'attribution conformément aux stipulations de l'article R.142-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, choix motivé de la manière suivante :

☐ Si CTD réuni : Reprise automatique de la motivation émanant du CTD

☒ Si CTD non encore réuni : Motivation qui sera communiquée ultérieurement par la Safer

AGREMENT PERSONNEL DE L'EXPLOITANT

La SAFER déclare que la présente cession est faite au titre de l'article L.141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et que la destination du bien correspond aux dispositions dudit article. En ce sens, il est précisé que l'attribution vise à :

☐ L'installation d'un exploitant agricole

☐ La réinstallation d'un exploitant agricole

☐ Le maintien d'un exploitant agricole

☐ La consolidation d'une exploitation agricole ou forestière afin que celle-ci atteigne une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que par l'amélioration de la répartition parcellaire de l'exploitation.

Cette déclaration est confortée par le motif de rétrocession figurant ci-dessus.

Le preneur titulaire du bail aux présentes reconnaît qu'il a été personnellement retenu attributaire par la Safer, en raison d'un certain nombre de critères.

Il est informé qu'un transfert de jouissance, direct ou indirect, sous quelque forme qu'il soit, au profit d'un tiers pourrait avoir pour effet de remettre en cause totalement la décision Safer prise.

Le bailleur reconnaît avoir confié à la Safer un mandat de recherche de preneur et que la Safer s'est exécutée en désignant le preneur aux présentes, lequel a donc été personnellement agréé tant par la Safer que le propriétaire bailleur.

De fait, la qualité et l'identité de l'exploitant forment une condition essentielle et déterminante du consentement de toutes les parties à la conclusion du bail.

Aucun tiers ne pourra bénéficier de ce bail en lieu et place du preneur sans que la Safer n'ait agréé cette opération.

CONDITIONS SPECIALES A LA CHARGE DE L'EXPLOITANT

A défaut d'exécution des clauses ci-après, il est expressément convenu que la Safer se réserve la faculté d'intenter une action en nullité de l'opération intervenue pour défaut de respect du cahier des charges.

1°/ Exploitation personnelle

L'exploitant est autorisé à exploiter personnellement les biens objet du présent bail.

Le transfert de jouissance à des tiers est formellement interdit tout comme le recours au travail à façon intégral, notamment par le recours à une entreprise de travaux agricoles (ETA) sauf si le capital social de celle-ci est intégralement détenu par le preneur lui-même.

2°/ Mise à disposition et apport du droit au bail (Articles L 411-37 et L 411-38 crpm)

L'exploitant ne pourra pas mettre le bien acquis à la disposition d'une société, quelle qu'elle soit, au sens des dispositions de l'article L 411-37 du code rural et de la pêche maritime sans en avertir préalablement par écrit la SAFER, dès lors qu'il est lui-même associé majoritaire de ladite société et qu'il demeure exploitant et gérant.

Dans le cas contraire (associé non majoritaire et/ou associé non-exploitant ou non-gérant) ou en cas d'apport du droit au bail à une société, quelle qu'elle soit, conformément aux dispositions de l'article L 411-38 du code rural, il devra préalablement recueillir l'agrément express écrit et préalable de la SAFER.

La SAFER accepte d'ores et déjà que le bien, objet des présentes, soit mis à disposition de la société d'exploitation dénommée au sein duquel l'exploitant est associé exploitant et a la qualité de « bénéficiaire effectif » au sens de l'article L 561-2-2 du code monétaire et financier. (ou associé majoritaire)

Dans l'hypothèse où une opération de quelque nature qu'elle soit devait avoir pour conséquence que le « bénéficiaire effectif » de la société soit modifié ou que l'associé perde la qualité d'exploitant et/ou de gérant, le preneur devra préalablement recueillir l'agrément express écrit et préalable de la SAFER.

3°/ Statut d'exploitant agricole

L'exploitant devra conserver le statut d'exploitant agricole jusqu'au terme du cahier des charges et à en justifier sur simple réquisition de la SAFER.

Il en résulte que le titulaire du bail se doit d'être assujéti à la MSA.

4°/ Autorisation d'exploiter

L'attribution Safer au profit du preneur relève des dispositions de l'article L 331-2 III du code rural et de la pêche maritime et à ce titre, l'avis favorable donné à la mise en valeur des biens par le commissaire du gouvernement représentant le ministère de l'agriculture tient lieu d'autorisation d'exploiter.

En raison de l'agrément personnel ci-dessus rappelé, le preneur reconnaît que cette autorisation d'exploiter lui est alors personnelle et qu'elle ne pourra profiter à une société dont il ne serait pas le bénéficiaire effectif et associé exploitant.

CONDITIONS SPECIALES A LA CHARGE DU BAILLEUR

A défaut d'exécution des clauses ci-après, il est expressément convenu que la Safer se réserve la faculté d'intenter une action en nullité de l'opération intervenue pour défaut de respect du cahier des charges.

1°/ Exploitation personnelle du preneur

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, le bail viendrait à cesser, pour quelque motif que ce soit, toute prise en location du « bien vendu » par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants ou ascendants du preneur identifié aux présentes, devra être soumise à l'agrément préalable de « la SAFER » dans les conditions prévues ci-après.

Le bailleur ne devra pas consentir de bail rural, quel qu'il soit, à des tiers relevant des dispositions des articles L.411-1 et suivants et L 418-1 à L.418-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2°/ Procédures collectives

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, le titulaire du bail se retrouve placé en situation de liquidation judiciaire, ledit bail ne pourrait être transféré à un tiers sans que la Safer en ait été avertie préalablement et ait donné son agrément au repreneur désigné dans les conditions prévues ci-après.

DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur à bail personne physique ou en cas de liquidation de la société personne morale en cours de délai relatif aux engagements pris, les héritiers, associés ou ayants droit, devront exposer à la SAFER leur volonté quant à la poursuite de la mise en valeur du bien loué. Le projet présenté devra recueillir l'agrément de la SAFER pour sa mise en œuvre.

Dans l'hypothèse où les héritiers, associés ou ayant droit ne se manifesteraient pas ou n'exprimeraient aucun souhait de poursuivre l'exploitation, le bailleur devra prendre attache auprès de la Safer pour que cette dernière lui propose des candidats à l'exploitation selon les modalités prévues à l'article R 142-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime sachant que les conditions du bail à intervenir pourront être redéfinies communément et que l'agrément du bailleur restera de mise.

Dans cette hypothèse, le paragraphe 1°/ Exploitation personnelle du preneur trouve à s'appliquer.

DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

FORMALITES

Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, « LE PRENEUR » - ou en cas de décès de ce dernier ses héritiers ou ayants droit – ou « LE BAILLEUR » - ou en cas de décès de ce dernier ses héritiers ou ayants droit, désire obtenir une dérogation aux conditions particulières prévues à cet article, il devra adresser à « la SAFER » une lettre recommandée avec accusé de réception, sollicitant l'autorisation nécessaire et précisant l'identification et le contenu exacts du bien dont il s'agit, les conditions, charges, modalités et le cas échéant le prix de la cession.

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.

Il est précisé que cette demande de dérogation au cahier des charges est préalable à toute autre démarche envers les tiers et la Safer et notamment si une purge de son droit de préemption voire de son pacte de préférence doit être effectuée. Les demandes étant de nature différente et ouvrant des délais différents, l'une ne peut se substituer à l'autre et les délais ne s'annulent pas mais se cumulent.

OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE

En cas d'agrément donné par « la SAFER », le cessionnaire sera tenu de remplir toutes les charges imposées initialement au preneur par les présentes, aux mêmes conditions et sous les mêmes sanctions, pour le délai restant à courir.

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.

EXERCICE DE L'ACTION EN NULLITE

En cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées, la Safer se réserve la faculté de faire constater par le juge les défauts d'exécution des clauses du présent bail et de demander l'application des

- nullité de la mise à disposition du bail,
- nullité de l'apport du droit au bail,
- nullité de la cession du droit au bail,
- nullité du transfert de bail,

Dans tous les cas, une action en nullité du bail lui-même pourra être intentée par la Safer en sus de la nullité de l'opération intervenue.

Il est précisé que le preneur et/ou le bailleur sera préalablement et systématiquement mis en demeure par la Safer.

Cette mise en demeure aura pour objectif d'une part de faire connaître au preneur/et ou au bailleur les inexécutions contractuelles relevées pour lesquelles la Safer entend agir et d'autre part de laisser un délai à ce dernier pour apporter des mesures correctives.

Signature du « PRENEUR »
Précédée de la mention « lu et approuvé, bon pour accord »

Signature du « BAILLEUR »
Précédée de la mention « lu et approuvé, bon pour accord »