



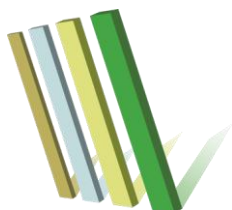
**APPEL A
CANDIDATURE**

-
**Achat de parcelles
agricoles**

« La Condamine »

COTIGNAC

-
CAHIER DES CHARGES



Agglomération
PROVENCE VERTE



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

SOMMAIRE

Contexte et objectifs de l'appel à candidature	p.3
Objet de l'appel à candidature.....	p.4
Caractéristiques des parcelles.....	p.7
Conditions de vente.....	p.12
Typologie de projets attendus.....	p. 14
Modalités de l'appel à candidature.....	p.15
 Annexes	
Annexe 1 : Photographies des parcelles.....	p.18
Annexe 2 : Analyses de sol.....	p.21
Annexe 3 : Cahier des charges SAFER.....	p.23
Annexe 4 : Dossier de candidature.....	p.27

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURE

Depuis 2018, la CAPV a entrepris la constitution d'un **Plan Alimentaire Territorial (PAT)** dont l'ambition est d'offrir à tous les habitants du territoire le choix d'une alimentation saine, locale et durable. Il s'articule autour de cinq grandes thématiques : préserver le foncier agricole, soutenir la transformation et la distribution des produits, valoriser la production agricole locale, faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs et développer une alimentation responsable.

Par ce biais, la CAPV souhaite construire une stratégie alimentaire locale, en privilégiant le développement d'un réseau alimentaire de proximité, notamment pour la filière maraichage.

S'agissant de la préservation du foncier agricole, la CAPV se donne pour objectif de lutter contre le développement des friches et de contribuer au développement de l'agriculture **en favorisant la création, le confortement et la reprise d'exploitations agricoles**, via les conventions CIF/CAR avec la SAFER et de l'acquisition de parcelles agricoles.

Dans le cadre d'un fond revolving et de la convention d'Aménagement Rural qui la lie à la CAPV, la SAFER a fait l'acquisition le 18 novembre 2025, d'un **ensemble de 5 parcelles agricoles d'une superficie totale de 4,54 Ha** sur la commune de Cotignac en vue de permettre l'installation d'agriculteurs ou la consolidation d'exploitation déjà existante **en filière(s) alimentaire(s)**. Il est précisé que l'ensemble ne comprend aucun bâti ni habitation.

Suite à cette acquisition et en cohérence avec ses engagements partenariaux, la CAPV fait appel à la Chambre d'agriculture du Var et la SAFER pour l'organisation d'un appel à candidature destiné à sélectionner un agriculteur pour l'acquisition des biens.

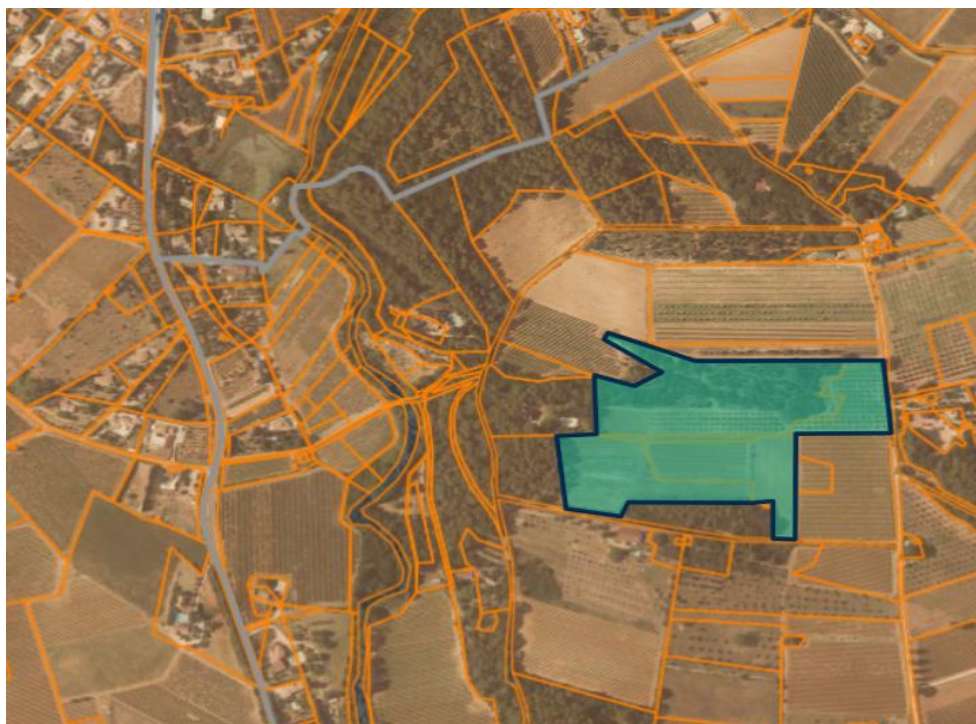
Le présent appel à candidatures sera suivi de la réalisation de toutes les procédures légales obligatoires de la SAFER.

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

PRESENTATION DES PARCELLES

Le présent appel à candidature porte sur 5 parcelles en nature de terres, bois et cultures pérennes situées à Cotignac d'une contenance totale de **4Ha 54a 58ca** désignées comme suit :

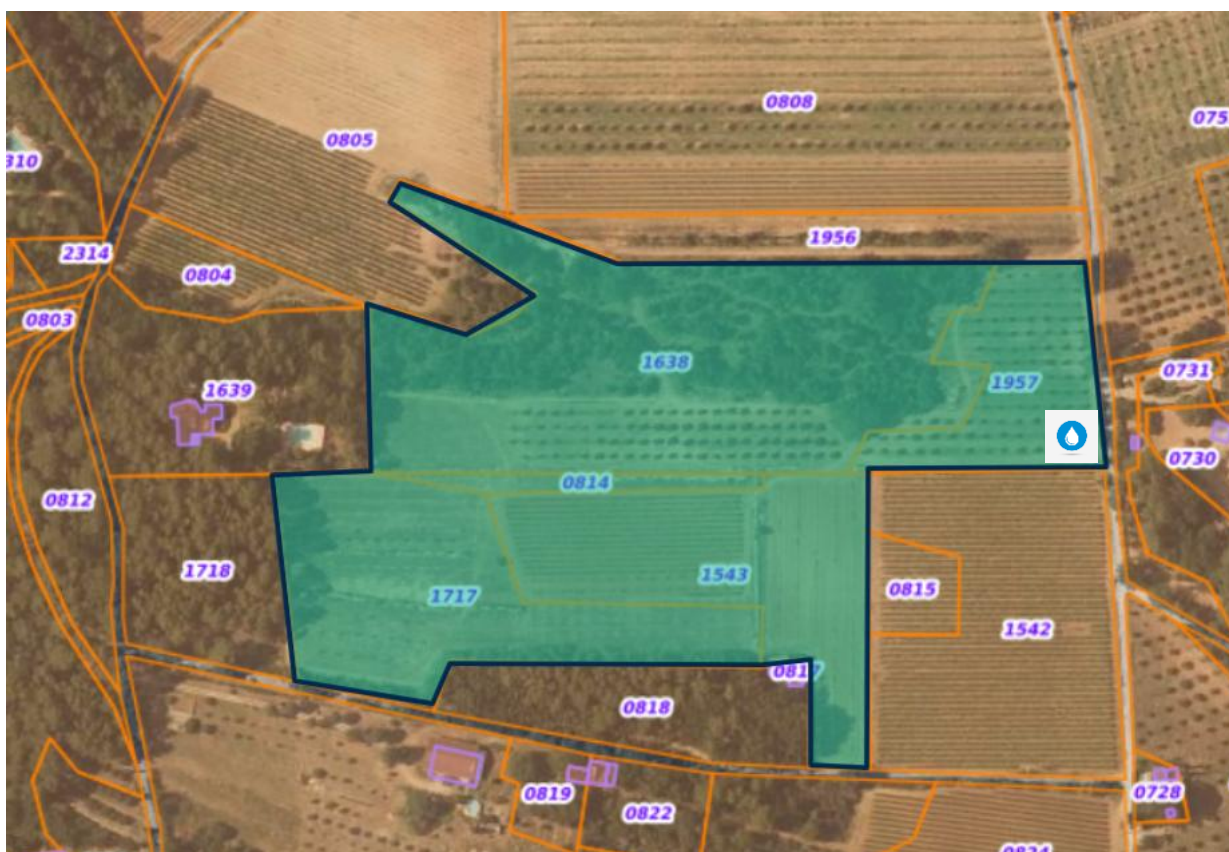
Section	N°	Lieu-dit	Nature de culture	Surface cadastrale totale
E	814	La Condamine	Terres nues en zone AOP viticole	11 a 09 ca
E	1543	La Condamine	Vignes AOP Côtes de Provence (Vermentino 1996-1997) Trufficulture (Chênes truffiers)	93 a 50 ca
E	1638	La Condamine	Oléiculture (vergers d'oliviers) Terres nues en zone AOP viticole Futaies résineuses (friche reboisée)	1 ha 96 a 80 ca
E	1717	La Condamine	Arboriculture et trufficulture (vergers divers : truffiers, amandiers, figuiers, noisetiers, etc.)	1 ha 01 a 50 ca
E	1957	La Condamine	Oléiculture (vergers d'oliviers)	51 a 69 ca



Cette propriété agricole sera vendue en **un seul lot**. Les 5 parcelles sont contiguës.

Les parcelles sont situées en **zone agricole du PLU** de la commune de Cotignac.

La vente comprend également un forage avec un local technique fermé, la pompe et le système d'irrigation par goutte-à-goutte et micro-aspersion, et est desservi par le réseau électrique, un compteur étant présent sur la parcelle E 1957 (cf. plan ci-dessus)



LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Les parcelles agricoles sont situées sur la Commune de COTIGNAC, au lieu-dit « La Condamine », et directement accessibles par l'impasse de la Condamine qui longe le bien à l'Est des parcelles. Au Nord passe le chemin de Peyrane qui rejoint la D13.



CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

HISTORIQUE DES PARCELLES



Photographie aérienne 1950-1965



Photographie aérienne 2025

La parcelle E 1638 est en friche depuis au moins 1928 (impossible de trouver des photographies aériennes plus anciennes).

Dans les années 1950-1960, les parcelles étaient en partie cultivées, notamment en viticulture.

En 2014, les parcelles E 814 et 1717 sont acquises par le précédent propriétaire. Elles se trouvent à ce moment-là en nature de friche. Elles sont ensuite progressivement défrichées, remises en état et plantées de vergers fruitiers divers (noisetiers, amandiers...) et chênes truffiers.

Les autres parcelles (E 1543, 1638, 1957) étaient exploitées en viticulture jusque dans les années 2010, ou elles ont été arrachées et plantées progressivement en oliviers (entre 2009-2018) ou truffiers (entre 2018-2021 environ), hormis un bout de vignes conservé sur la parcelle E 1543, et une poche boisée (friche en zone susceptible d'être soumise à autorisation de défrichement) sur la parcelle E 1638.

OCCUPATION DES PARCELLES

Actuellement, les parcelles sont occupées de la façon suivante* :

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Anc. N°	Surface*	Nature réelle	A.Bio
LA CONDAMINE	E	0814				11 a 09 ca	Terres en zone AOP	Non
LA CONDAMINE	E	1543	J			81 a 00 ca	Vergers divers (chênes truffiers)	Non
LA CONDAMINE	E	1543	K			12 a 50 ca	Vignes AOP	Non
LA CONDAMINE	E	1638	J			1 ha 31 a 20 ca	Futaies résineuses	Non
LA CONDAMINE	E	1638	K			41 a 60 ca	Vergers d'oliviers	Non
LA CONDAMINE	E	1638	L			24 a 00 ca	Terres en zone AOP	Non
LA CONDAMINE	E	1717				1 ha 01 a 50 ca	Vergers fruitiers divers	Non
LA CONDAMINE	E	1957	J			36 a 69 ca	Vergers d'oliviers	Non
LA CONDAMINE	E	1957	K			15 a 00 ca	Vergers d'oliviers	Non

**Ces surfaces sont données à titre indicatif, obtenues par mesure sur le plan Géoportail ou d'après les déclarations du Casier Viticole Informatisé pour les vignes.*

Soit au total :

Terres en zone AOC viticole : 35 a 09 ca

Vergers divers : 1 ha 82 a 50 ca

Vergers d'oliviers : 93 a 29 ca

Vignes AOP Côtes de Provence : 12 a 50 ca plantés d'après le Casier Viticole Informatisé (dans la réalité environ 33 a 20 ca sont plantés d'après mesure Géoportail). Cépage : Vermentino (rolle) et âge de plantation : 1996-1997.

Futaies résineuses (friche reboisée) : 1 ha 31 a 20 ca

POTENTIEL AGRONOMIQUE DES PARCELLES

Une étude de sol a été réalisée par la Chambre d'agriculture en novembre 2025. Le détail des analyses se trouve en annexe (cf Annexe 2).

Ce sol est limono argilo sableux et de cohésion structurale stable. Il est lourd, à ressuyage lent, avec des risques d'asphyxie importants en bas de versant et en plaine et nécessite un bon drainage. Il est sensible à la compaction, des sous-solages seront parfois nécessaires. Attention à l'utilisation abusive des outils rotatifs.

Cette terre a un pH alcalin et est très calcaire. Le stock de matière organique est moyen pour du maraichage, un peu faible pour le taux de limon. La libération d'azote organique est cependant satisfaisante.

Recommandations :

Phosphore - apportez 1,5 fois les exportations.

Potasse - Aucun apport à réaliser cette année.

Matières Organiques - Apportez 20t/ha de MO composté puis réalisez des apports de MO équilibrés et décompactez le sol avant plantations.

ACCES AUX RESEAUX

- **Accès à l'eau**

Forage

Les parcelles sont desservies en eau par un forage, réalisé en 2021-2022 par le précédent propriétaire.

Il se situe sur la parcelle E 1957 (cf Annexe 1). La profondeur est d'environ 175 mètres et le débit déclaré en mairie de 8 à 10 m³/heure. **Aucune étude n'a été effectuée au moment de la réalisation du forage.** Ce forage est situé dans un local technique fermé, et est desservi par le réseau électrique. La vente comprend également la pompe et le système d'irrigation par goutte-à-goutte et micro-aspersion.

Compteur d'eau de la ville, canaux d'irrigation :

De l'acte acquisitif des parcelles E 814 et E 1717, il résulte ce qui suit : « *Il existe une prise d'eau du réseau public d'eau potable sur la parcelle cadastrée à la section E sous le numéro 1717, le compteur individuel étant situé avec d'autres au Pont de Peyrane sous un abri.* »

Le bien n'est actuellement desservi par aucun canal d'irrigation.

Cependant, un possible raccordement au réseau du Canal de Provence est en cours d'étude par la Société du Canal de Provence (SCP) pour la création d'un nouveau réseau d'eau brute. Ce raccordement, s'il est validé par la SCP,

pourrait se faire approximativement en 2030, selon les résultats et conclusions de l'étude en cours et des déclarations d'intention de souscription.

A titre d'information, les investissements liés au poste ou à la borne sont envisagés à hauteur de 530,70 €TTC/ha pour les bornes d'irrigation hors vignes auxquels se rajoutent une redevance annuelle d'abonnement selon débit choisi + prix du m3 consommé avec TVA à 5,5%.

Ces montants ne sont pas figés et sont susceptibles de varier et d'augmenter.

Risque « Sécheresse »

Le risque « sécheresse » est fréquent sur cette zone. Il est important de souligner qu'en cas d'arrêt « sécheresse » pris par la Préfecture, comme cela a été le cas dans l'été 2025, les restrictions de l'usage de l'eau peuvent impacter l'activité agricole selon la production et le mode d'irrigation.

- **Accès à l'électricité**

Les parcelles sont raccordées au réseau électrique.

URBANISME, SERVITUDES ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES, INAO

Les parcelles se situent en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cotignac. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2 du règlement, soit :

- La construction de bâtiments directement nécessaires à l'exploitation agricole ou dans le prolongement de l'acte de production agricole
- Les exhaussements et affouillements de sol directement nécessaires à l'exploitation agricole

La zone est susceptible d'être soumise à autorisation de défrichement en ce qui concerne la partie boisée. Il conviendra de contacter la Préfecture du Var (DDTM) pour s'en assurer, et le cas échéant et selon les travaux envisagés, d'obtenir une autorisation administrative de défrichement, conformément au Code Forestier. Le défrichement, s'il est autorisé par la Préfecture peut être assorti d'une taxe de défrichement.

Les parcelles sont classées en zone d'Appellation d'Origine Protégée (A.O.P.) viticole « Côtes de Provence ».

CONDITIONS DE VENTE DES PARCELLES

LA RETROCESSION DES PARCELLES

Les rétrocessions SAFER sont soumises à diverses procédures légales obligatoires, qui feront suite au présent appel :

- Appel à candidatures SAFER (à la suite du présent pré-appel en partenariat avec la CA83 et la CAPV)
- Arbitrage du dossier en Comité Technique Départemental SAFER, lors duquel les projets des différents candidats seront alors départagés à la lueur notamment des critères du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA PACA) et des dispositions de l'article R 142-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime
- Validation de l'attribution par les Commissaires du Gouvernement de tutelle de la SAFER (Finances et Agricultures)

ACTIVITES AUTORISEES

Agricoles strictes

Selon règlementation du Plan Local d'Urbanisme.

PRIX DE VENTE

124 000 € HT

+ éventuellement TVA pour les candidats assujettis et pouvant la récupérer : 24 800 €*
soit TTC : 148 800 €

**TVA DUE SEULEMENT EN CAS D'ASSUJETTISSEMENT DU CANDIDAT I.E. S'IL PEUT LA RECUPERER.*

+ frais de notaire à prévoir en sus : environ 3 000 € (**hors frais éventuels d'emprunt bancaire**).

A noter que l'attributaire bénéficiera d'un régime fiscal préférentiel propre aux rétrocessions SAFER : exonération des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) représentant habituellement environ 6,3185% du prix de vente.

CAHIER DES CHARGES

L'acte notarié de rétrocession sera assorti **d'un cahier des charges d'une durée de 20 ans**, avec obligation, notamment :

- d'exploiter professionnellement le bien,
- d'obtenir et conserver le statut de chef d'exploitation à la MSA,
- de maintenir la destination agricole du bien.

Ce cahier des charges comprendra également un droit de regard renforcé pour la SAFER en cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit (revente, donation, échange, apport en société...), ou changement d'exploitant : les dérogations au cahier des charges initial sont soumises à l'approbation préalable de la SAFER.

L'acte de vente prévoira également un pacte de préférence au profit de la SAFER.

Un exemple de cahier des charges est annexé au présent appel à candidatures.

DATE PREVISIONNELLE DE RETROCESSION

Fin 2026 – tout début 2027

TYPLOGIE DES PROJETS ATTENDUS

Le présent appel à candidatures est ouvert aux projets agricoles s'inscrivant dans une logique d'installation, de consolidation ou de développement d'exploitations existantes à titre principal. Les projets s'intégrant dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial (PAT) de la CAPV et relevant de la filière alimentaire, notamment en maraîchage, arboriculture ou productions assimilées, seront privilégiés. Le terrain, déjà partiellement cultivé, présente des conditions favorables à ce type de productions.

Le recours à des pratiques en agriculture biologique constituera un atout supplémentaire. Les projets pourront utilement intégrer une diversification des productions et la mise en œuvre de pratiques agroécologiques adaptées au site.

Concernant la commercialisation, un ancrage local de la stratégie est attendu, en cohérence avec les dynamiques territoriales de relocalisation de l'alimentation. Une orientation vers une distribution en circuits courts et/ou un approvisionnement de la restauration hors domicile est souhaitée.

Sur le territoire, les perspectives de débouchés apparaissent encourageantes, notamment grâce au marché de producteurs de Cotignac, particulièrement fréquenté, ainsi qu'à une demande soutenue de la part des restaurateurs locaux. Par ailleurs, l'offre actuelle en maraîchage sur le secteur demeure limitée, ce qui peut représenter une opportunité de développement.

MODALITES DE L'APPEL A CANDIDATURE

LE CALENDRIER

- Diffusion de l'appel à projet : **04/05/2026**
- Date limite de candidature (**pré-appel à candidatures CA83/CAPV/SAFER**) : **31/05/2026**
- Une visite de la propriété sera proposée par la communauté de communes le **20/05/2026 de 09h30 à 12h**. **Cette visite est obligatoire pour candidater**. Pour l'inscription à la visite ou pour toute question ou empêchement, merci d'envoyer un mail à : marieanne.corniou@var.chambagri.fr
- Audition des candidat.es pré-sélectionné.es : **25/06/2026 à 09h dans locaux de la SAFER au Cannet des Maures**. Les horaires de passage seront communiqués aux candidats sélectionnés ultérieurement.
- Publication des publicités légales SAFER : **courant juillet/août 2026 (durée env. 17 jours) ***
Il est ici explicitement précisé que le(s) candidat(s) retenu(s) lors du présent pré-appel CA83/CAPV/SAFER devront également faire acte de candidature lors de la publicité légale d'appel à candidatures de la SAFER.
- Date limite de candidature (appel à candidatures SAFER) : **courant juillet/août 2026 (durée env. 17 jours) ***
- Attribution par le Comité Technique Départemental SAFER : **02/10/2026***

** Etant ici précisé que le calendrier prévisionnel pourra être amené à être modifié pour les besoins du dossier administratif.*

LES MODALITES ET ENVOI DES CANDIDATURES

Par **dépôt du dossier de candidature (cf. Annexe 4)** dûment rempli avec les pièces jointes **avant le 31/05/2026** par mail à Marie-Anne CORNIOU marieanne.corniou@var.chambagri.fr en copie à la SAFER : Sabine MAZOYER sabine.mazoyer@safer-paca.com.

Au dossier devront être joints :

- une **présentation du candidat.e avec CV**. Dans le cadre d'une candidature sociétaire regroupant plusieurs candidat.es, devront être présentés le détail des composantes du montage juridique et financier, les modalités de gouvernance et les CV de chacun des associés. Dans cette présentation devront être indiqués, la situation professionnelle du. de la candidat.e, son niveau de qualification, ses expériences et compétences.
- une **lettre de motivation**
- la **copie des diplômes, formations, PPP...**
- un **descriptif détaillé du projet comprenant** : les objectifs et ambitions du projet, les productions envisagées (surfaces types, volumes produits et charges), les pratiques culturelles, le système de commercialisation avec les hypothèses de prix, les activités de transformation le cas échéant, l'échéancier de réalisation du projet, l'organisation du travail, les équipements nécessaires au projet
- les **statuts juridiques, fiscaux et sociaux** envisagés
- un **prévisionnel** sur 4 ou 5 ans (ou remplir la page 27).

Les candidats seront libres de compléter le dossier de candidature joint à cet appel à candidature ou tout autre document complémentaire et illustrations de la forme de son choix permettant la bonne compréhension de leur démarche, engagements et fonctionnement de l'entreprise.

QUESTIONS RELATIVES A L'APPEL A CANDIDATURES

Pour toute question, merci de contacter Marie-Anne CORNIOU à la chambre d'agriculture du Var par mail uniquement à marianne.corniou@var.chambagri.fr.

LE COMITE DE SELECTION

Une **commission locale** composée des représentants de la CAPV, des représentants de la SAFER et un élu de la chambre d'agriculture du Var, se réunira **le 25/06/2026** pour étudier l'ensemble des candidatures.

Elle auditera en présentiel au maximum 6 candidats arrivés les mieux placés au regard des critères de sélection présentés ci-dessous.

Le **choix définitif de l'attributaire se fera lors du Comité Technique départemental de la SAFER PACA du 02/10/2026**. Toute personne ou organisme dont l'expertise spécifique rendrait la participation technique pertinente pourra être sollicité en phase préparatoire.

LES MODALITES DE SELECTION

Les critères retenus pour l'évaluation par le comité de sélection seront les suivants :

- **Capacité technique du candidat** : formation, expériences, compétences ;
- **Adéquation du projet avec les objectifs de l'appel à candidature** : productions alimentaires, pratiques agroécologiques, commercialisation en circuits de proximité, pertinence de la démarche dans le contexte local, statut social ;
- **Faisabilité technique du projet** : cohérence itinéraires techniques et capacité technique du/de la candidat.e, adéquation superficies-équipements, cohérence superficie-volumes produits et volume de travail, accompagnement technique...
- **Viabilité du modèle économique** : cohérence commercialisation-contexte local, réalisme de l'estimation des investissements, des recettes et des charges, capacités financières du/de la candidat.e.

ANNEXE 1 : PHOTOGRAPHIES









AGRICULTURES
à TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
AUDE

LABORATOIRE D'ANALYSES DE TERRE ET DE VÉGÉTAUX

Agréé par le Ministère Français de l'Agriculture et de la Pêche - Agrément type 2 -

Adhérent au GEMAS

Groupe d'Etudes Méthodologiques
pour l'Analyse des Sols

Membre du BIPEA

Circuit de contrôle des résultats
inter-laboratoires agréés

Numéro d'analyse : 1552 2025

Informations sur la parcelle :

Lieu-dit : CONDOMINE
Commune : COTIGNAC
Numéro cadastral : OF 154
Système de coordonnées :
X en m : Y en m :
Topographie :
Humidité :
Pierrosité / Géologie : /
Profondeur :
Profondeur du prélèvement en cm : 30

CHAMBRE D AGRICULTURE DU VAR
11 RUE PIERRE CLEMENT

83300 DRAGUIGNAN

Date d'édition : 15-déc.-25

Date de réception de l'échantillon : 14-nov.-25

Résultats analyse :

MARAICHAGE

Granulométrie en 1/1000 de terre fine (tamisée à 2 mm) : actuellement soustraité à un laboratoire agréé

Sables grossiers (de 0,2 à 2 mm) :	151
Sables fins (de 0,05 à 0,2 mm) :	99
Limons grossiers (de 0,02 à 0,05 mm) :	218
Limons fins (de 0,002 à 0,02 mm) :	316
Argiles (moins de 0,002 mm) :	216

Texture : L.A.S.- sol limono argilo sableux

Indice de battance (IB) : 1,5

(Il est souhaitable que l'indice de battance soit inférieur à 1,4)

Calculimétrie :

pH à l'eau :	8,2
Calcaire total en g/Kg :	349
Calcaire actif en g/Kg :	79
Fer assimilable (Fe) en mg/Kg :	28

Commentaires

pH alcalin

Très calcaire

Moyen

Moyen

Moyen

Moyen

Elevé

Moyen à faible

Satisfaisant

Elevé

Très élevé

Risque de blocage de Mg

Normal

Saturé

Fort pouvoir fixateur

Valeurs souhaitables

6,5 < pH < 7,5

Calcaire actif < 50

Fe >= 35

7 < C < 18

12 < MO < 30

0,9 < N < 1.1

8 < C/N < 11

P2O5 = 150

Saturé

200 < MgO < 250

220 < K2O < 280

1,5 < Mg/K < 3

Na < 5% de la CEC

Na2O < 270

Somme >= CEC

CEC >= 10

* 1 cmol+/Kg = 10 meq/Kg

Analyse et Interprétation : Pôle POLYCLTURE – Agronomie – Environnement

Zone Artisanale de Sautès à Trèbes- 11878 CARCASSONNE CEDEX 9 -Tél./Fax : 04 68 78 69 97 - laboratoire@aude.chambagri.fr

Numéro d'analyse : 1552 2025

Date : 15-déc.-25

Oligoéléments :

Zinc (Zn) EDTA en mg/Kg :	1,5
Cuivre (Cu) EDTA en mg/Kg :	12,2
Manganèse (Mn) EDTA en mg/Kg :	16,8

DIAGNOSTIC

Satisfaisant
Normal
Normal

Valeurs souhaitables

1,3 < Zn < 11
0,4 < Cu < 20
8 < Mn < 20

Interprétation des résultats :

MARAICHAGE

Ce sol est battant, de texture : L.A.S.- sol limono argilo sableux et de cohésion structurale stable.

Sol lourd, à ressuyage lent, avec des risques d'asphyxie importants en bas de versant et en plaine.

Il nécessite souvent un bon drainage.

Sol sensible à la compaction, des sous-solages seront parfois nécessaires.

Attention à l'utilisation abusive des outils rotatifs.

Cette terre a un pH alcalin et est très calcaire.

Le stock de matière organique est moyen pour du maraichage, un peu faible pour le taux de limon.

Le rapport carbone sur azote (C/N) est de : 11,8.

L'évolution de la matière organique paraît un peu lente. N'y a-t'il pas eu d'enfouissement récent de matière organique ?

Sinon il faut peut-être vérifier l'aptitude au drainage de vos sols.

Il y a cependant une libération d'azote organique satisfaisante.

Teneur en phosphates moyenne, en sol alcalin maintenir un bon niveau de phosphore.

Teneur très élevée en Potassium, des économies sont à faire.

Teneur convenable en Magnésium. Attention possible blocage de Mg par le potassium.

Le sol est saturé en calcium.

La valeur de la capacité totale d'échange cationique (CEC) paraît élevée par rapport au taux d'argile.

Aucun problème dû aux sels de sodium.

PHOSPHORE :

Apportez 1,5 fois les exportations.

POTASSE :

Aucun apport à réaliser cette année.

Matières Organiques

Apportez 20t/ha de MO composté puis réalisez des apports de MO équilibrés et décompactez le sol avant plantations.

*Pour le choix et le fractionnement des apports organiques ou fertilisants, contactez votre conseiller : HARS JULIE.
Pour tous renseignements complémentaires, contacter le laboratoire: 04 68 78 69 97*

ANNEXE 3 : Cahier des charges SAFER

CAHIER DES CHARGES AGRICOLE – ACQUEREUR EXPLOITANT qui sera intégré à l'acte de rétrocession SAFER

CONDITIONS SPÉCIALES DE SUBSTITUTION PAR LA SAFER

Installation d'un propriétaire-exploitant

Motif de rétrocession

La SAFER a opéré 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 :

A compléter une fois le dossier présenté en Comité Technique Départemental SAFER et le motif de rétrocession connu.

Durée des engagements du cahier des charges

20 ans Autre :

À compter de la date du présent acte.

Agrément de l'acquéreur

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 la cession vise à améliorer une structure foncière, par l'installation d'un exploitant agricole. Cette déclaration est confortée par le motif de rétrocession figurant le cas échéant à l'acte au paragraphe MOTIF DE RÉTROCESSION

L'ACQUÉREUR dont le projet personnel correspond à ces objectifs s'engage à maintenir la destination agricole ou forestière du bien ainsi définie et, pour en garantir la pérennité, souscrit aux engagements et modalités ci-après.

Cahier des charges

À défaut d'exécution des clauses ci-après, il est expressément convenu que la présente vente entrainera la mise en œuvre de la procédure de délaissement prévue ci-après.

L'ACQUÉREUR 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.

Pendant la durée fixée au paragraphe DURÉE DES ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES, l'ACQUÉREUR ou ses ayants cause devra :

- Respecter le motif de rétrocession visé, le cas échéant, au paragraphe MOTIF DE RÉTROCESSION.
- Conserver au bien vendu une destination conforme à l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, telle que décrite au paragraphe AGRÉMENT DE L'ACQUÉREUR ci-dessus.
- Ne pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger, ni vendre le bien vendu et/ou tout ou partie des parts de la Société qui est, ou deviendrait, propriétaire de ce bien.
- Ne pas morceler ou lotir le bien vendu.
- Ne pas hypothéquer, ni constituer aucune sûreté grevant totalement ou partiellement le bien vendu
- Exploiter personnellement le bien vendu.
- Obtenir dans les six mois, à l'égard du bien vendu, le statut de chef d'exploitation agricole et à conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges et à en justifier sur simple réquisition de la SAFER.
- Ne pas mettre le bien acquis à la disposition d'une société sans en avertir par écrit la SAFER, dès lors qu'il est lui-même associé majoritaire de ladite société. S'il n'est pas lui-même associé majoritaire de ladite société, il devra préalablement recueillir l'agrément express de la SAFER.
- Ne pas exercer sur toute ou partie du bien vendu une activité commerciale (exceptées celles qui sont en lien direct avec les productions agricoles de l'exploitation), artisanale, industrielle ou résidentielle et/ou conclure avec toute personne physique ou morale toute convention ayant pour

objet ou pour effet l'exercice d'au moins une desdites activités. Plus précisément, tout changement de destination concernant tout ou partie du bien vendu est proscrit pendant toute la durée d'application du présent cahier des charges.

- Dans les cas où, il y est tenu, procéder dans le délai imparti, à l'égard du bien vendu, aux formalités d'autorisation d'exploiter, eu égard au contrôle des structures, conformément aux dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- Ne pas consentir de mandat, sous quelque forme que ce soit, à une autre personne – physique ou morale – que la SAFER, au sujet du bien vendu, sans l'accord préalable écrit de la SAFER.

L'ACQUÉREUR et, le cas échéant, l'exploitant désigné, reconnaissent que le présent cahier des charges est une condition déterminante de l'attribution du bien au profit de l'acquéreur, et sans lequel le présent acte n'aurait pas eu lieu.

L'ACQUÉREUR et, le cas échéant, l'exploitant désigné, reconnaissent avoir été scrupuleusement informés qu'en conséquence, ce cahier des charges fera l'objet d'un suivi rigoureux par la SAFER notamment dans le cadre de la procédure validée par le Conseil d'Administration de la SAFER du 15 novembre 2022 en présence de ses Commissaires du Gouvernement Agricultures et Finances.

Ils en acceptent expressément et sans réserve le principe, ainsi que les modalités de contrôle qui en découlent.

Ils s'engagent notamment à transmettre à la SAFER, à première demande de sa part, tous les éléments justifiant le respect des obligations souscrites dans le présent cahier des charges.

Ils reconnaissent également que la SAFER pourra procéder à une visite approfondie et contradictoire du bien en vue de vérifier le respect des engagements souscrits. L'ACQUÉREUR et, le cas échéant, l'exploitant désigné, ou leurs ayants droit s'engagent irrévocablement à accepter et participer à cette visite. Ils devront les faciliter et fournir toute information nécessaire à son bon déroulement.

DÉCÈS DE L'ACQUÉREUR

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

DEMANDES DE DÉROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Formalités

Au cas où avant l'expiration du délai prévu au paragraphe DURÉE DES ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES, l'acquéreur – 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 qu'il se propose de céder ou louer, les origines de propriété succinctes, 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.

Dans tous les cas sauf donation à un descendant, cette demande de dérogation sera facturée au demandeur selon le barème en vigueur.

Cette demande de dérogation s'appliquera également en cas de vente de tout ou partie des parts ou actions de la Société ou de toute personne morale qui est, ou deviendrait, propriétaire des biens objet des présentes.

Obligations du cessionnaire

En cas d'agrément donné par la SAFER, le cessionnaire sera tenu de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur 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.

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

Constat de manquement – mise en demeure

Pendant la durée d'application du cahier des charges, l'acquéreur est tenu de respecter les engagements souscrits au paragraphe intitulé CAHIER DES CHARGES. Tout manquement à l'un des engagements souscrit relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'acquéreur.

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application la sanction contractuellement convenue suivante : le délaissement instauré par l'article L 141.1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime et défini aux paragraphes intitulé PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions 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. L'acquéreur s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

Indemnité à titre de clause pénale

À défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, l'acquéreur, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 5 % du prix figurant à l'article PRIX du présent contrat 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.

PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT

À défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER, par lettre recommandée avec accusé de réception visée au paragraphe CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE, s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la SAFER 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 instauré par l'article L 141-1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Détermination de l'indemnité :

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER 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 diminué, 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 pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
 - de tous frais engagés par la SAFER 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 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 contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

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

Si la notification faite à la SAFER 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 et de la Pêche Maritime, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION À TITRE ONÉREUX

Si, avant l'expiration du délai prévu au paragraphe DURÉE DES ENGAGEMENTS DU CAHIER DES CHARGES, une aliénation à titre onéreux intervient, 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 précisant 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 Judiciaire ; 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 la décision 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.

Ce droit de préférence s'appliquera en cas de vente des biens objet des présentes, ou de droits démembrés, et également en cas de vente de tout ou partie des parts ou actions de la Société ou de toute personne morale qui est, ou deviendrait, propriétaire des biens objet des présentes.

En cas de vente globale du bien objet des présentes avec d'autres biens non compris aux présentes, le cédant procédera à une ventilation du prix afin de mettre la SAFER en mesure d'exercer son droit de préférence sur les seules parcelles comprises dans le présent cahier des charges.

L'ensemble de ces conditions spéciales de rétrocession, constitue une disposition dépendante des présentes, sans laquelle la cession ne pourra intervenir.

ANNEXE 4 : DOSSIER DE CANDIDATURE

A COMPLETER

Vous souhaitez proposer votre candidature ? Merci de compléter ce dossier d'inscription.

Je soussigné (Nom, Prénom)

Déclare me porter candidat(e) pour les parcelles E 814, E 1543, E 1638, E 1717, et E 1957 sur la commune de COTIGNAC (lieu-dit La Condamine), surface totale 4 ha 54 a 58 ca, relatif à l'appel à candidature du 04/05/2026.

Fait à

Le

Signature :

INFORMATIONS PORTEUR DE PROJET

Nom et Prénom :

Date et lieu de naissance :

Situation familiale :

Formation(s) / diplôme(s) obtenu(s) :

Formation(s) / diplôme(s) envisagé(s) :

Années d'expérience en agriculture :

Etes-vous dans une démarche PPP ? Si oui, date d'agrément/validation PPP :

Envisagez-vous de vous installer dans un cadre jeune agriculteur (demande de DJA) ? :

Statut actuel (entrepreneur, salarié...) :

Adresse domicile :

Tél fixe / tél Portable :

Mail :

PARCOURS PROFESSIONNEL ET FORMATION

Joindre un CV et les copies de vos diplômes, et justificatifs de vos Stages, Formations et attestation d'emploi, PPP

- Formation initiale et continue :

<u>Année</u>	<u>Diplôme, spécialité, qualification</u>	<u>Obtention</u>

- Expériences professionnelles :

<u>Année</u>	<u>Poste occupé</u>	<u>Durée</u>

- Formations courtes / stages en lien avec le projet agricole :

<u>Année</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Durée</u>

MOTIVATIONS ET DESCRIPTIF DU PROJET

Expliquer votre projet et ce qui vous a conduit vers ce projet, vos attentes et vos objectifs. Précisez les pratiques agricoles que vous proposez de mettre en œuvre, le mode de commercialisation envisagé, les besoins en main d'œuvre et le type de main d'œuvre envisagé.

N'oubliez pas d'indiquer le type de culture(s) envisagée(s), type d'élevage(s) éventuel(s), les surfaces cultivées pendant les 4 premières années du projet, un plan d'agencement des productions et des cultures sur la parcelle (merci d'inclure un schéma de la parcelle)

DESCRIPTIF FINANCIER DU PROJET

- **Plan de financement :**

Au besoin, fournir le plan de financement sur papier libre

Besoins	Montant en € TTC	Ressources	Montant en € TTC
Investissement matériel		Apports privés	
Investissement constructions		Prêt familial	
Besoin en fond de roulement		Emprunt moyen et long terme	
Autre		Subventions / autre	
TOTAL des besoins		TOTAL des ressources	

- **Avez-vous les capacités financières nécessaires aux investissements ?**

- **Quels prélèvements privés envisagez-vous de vous retirer de votre exploitation ?**

- **Compte de résultat prévisionnel de l'activité** (Au besoin, fournir le compte de résultat sur papier libre)

Intitulé	Année 1 en € TTC	Année 2 en € TTC	Année 3 en en € TTC	Année 4 en € TTC
Vente de produits bruts				
+ vente de produits transformés				
+ vente autres				
Total PRODUITS (I)				
- Engrais et amendements				
- Semences et plants				
- Produits de traitements				
- Frais d'irrigation				
- Emballages				
- Carburant et autre				
- Fournitures consommables				
- Alimentation (élevage)				
- Frais vétérinaires				
Total CHARGES (II)				
MARGE BRUTE : I-II				
- Sous traitance (certifications...)				
- Loyers				
- Entretien et réparation matériel				
- Assurance				
- Déplacements				
- Frais de commercialisation				
- Frais postaux et télécommunication				
- Impôts et Taxes				
- Charges de personnel				
- Autres Charges				
= Excédent Brut d'Exploitation (EBE)				
- Remboursement des annuités de l'emprunt				
= REVENU DISPONIBLE				

Autres motivations, remarques et commentaires : merci de détailler

Merci de transmettre votre formulaire complété **avant le 31 mai 2026**

Par mail	À l'attention de Marie-Anne Corniou : marianne.corniou@var.chambagri.fr et en copie à sabine.mazoyer@safer-paca.com
-----------------	---