

La notification à la SAFER

Personne chargé d'instrumenter	2
Vendeur	2
Acquéreurs.....	2
Biens préemptables.....	3 à 5
Zonage	3-4
Ventes notifiables	6
Prix	6
Modalités de l'aliénation	6-7
Situation locative	7
Droit de préemption primant celui de la SAFER	8
Exemption au droit de préemption de la SAFER.....	8 à 10
Formes et formalités	10-11
Demande de réponse anticipée (purge)	11
Annexe.....	Le Décret
Contacts	12

RUBRIQUES DE LA NOTIFICATION A LA SAFER	APPLICATIONS
<p>PERSONNE CHARGEE D'INSTRUMENTER</p>	<p>art. R 143-4 du code rural La notification incombe à la personne chargée de dresser l'acte d'aliénation (généralement le notaire), ainsi que toute modification ou annulation ultérieure.</p> <p>⇒ Le notaire est le mandataire apparent des vendeurs. La signature et le cachet du notaire permettent de s'assurer de la qualité de l'expéditeur. La SAFER n'a pas à vérifier l'existence et l'étendue du mandat qui a été confié au notaire. Un dépassement éventuel de mandat n'a de conséquence que dans les relations entre le vendeur et le notaire.</p> <p>Lorsqu'une commune envisage d'acquérir des terres agricoles par l'intermédiaire d'un acte administratif, il incombe au maire de notifier l'opération à la SAFER</p> <p>⇒ Le notaire doit être en possession d'une réquisition d'instrumenter (mandat, compromis de vente, co-signature de la notification).</p>
<p>VENDEURS</p>	<p>⇒ Le notaire s'assure que les vendeurs ont la capacité pour aliéner le bien. La notification à la SAFER constituant une offre de vente ferme, toute réserve doit être purgée avant son envoi (ex: purge d'un droit de retour, d'un droit de préemption du fermier, d'un pacte de préférence, autorisation de co-indivisaires, autorisation du juge commissaire, autorisation revente SAFER...)</p>
<p>ACQUEREURS</p>	<p>art. R 143-4 du code rural La notification doit indiquer les noms, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir</p> <p>⇒ Si l'acquéreur est une société en formation qui n'a pas encore acquis la personnalité morale, la notification doit indiquer l'identité des membres constitutifs de la société.</p> <p>⇒ La notification incomplète qui ne mentionne pas l'identité de l'acquéreur ne fait pas courir le délai légal de préemption. Celui-ci ne part qu'à compter du jour de réception d'une nouvelle notification régulière.</p>

BIENS PREEMPTABLES

art. L 143-1 du code rural

• **Les immeubles soumis au droit de préemption de la SAFER sont les fonds agricoles ou terrains à vocation agricole et certains immeubles bâtis.**

• Le Décret du 7.11.2006 a autorisé la SOGAP à exercer son droit de préemption dans les départements de Dordogne, de Lot-et-Garonne et de Tarn-et-Garonne sur l'ensemble du territoire, à l'exception des biens situés :

- dans des zones urbaines inscrites comme telles aux documents d'urbanisme
- dans des ZAC

Dans les ZAD et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ainsi que dans les zones d'urbanisation future, la SAFER ne peut exercer son droit de préemption que si le titulaire du droit de préemption prévu à l'article L 211-1 ou L 212-2 ne l'a pas exercé.

• **IMMEUBLES NON BÂTIS**

• La superficie minimale à partir de laquelle le droit de préemption de la SAFER est susceptible de s'appliquer, sur les biens non bâtis, est fixée par arrêté préfectoral :

- Dordogne, Lot-et-Garonne et Tarn-et-Garonne :
- 50 ares
 - 10 ares dans les zones viticoles AOC
 - 10 ares dans les communes de MONTAUBAN, MOISSAC et CASTELSARRASIN.

a) Communes dotées d'un POS

• Zones NC (zone agricole) et ND (zone boisée à vocation agricole, à vocation forestière, protection particulière, aucune construction), ND A (équipements de loisirs possible), 1 ND (risque naturel).

seuil de surface = 0

• Zones NA (zone d'urbanisation future) et NB (zone déjà occupée en grande partie par des habitations) (Castelsarrasin, Moissac, Montauban) :
seuil = 10 ares

• Zones NA et NB (autres communes) : seuil = 50 ares

b) Communes dotées d'un PLU

• Zones A (agricole ; seules les constructions agricoles sont possibles) et N (zone à dominante naturelle ; aucune construction) :
seuil de surface = 0

• Zones AU (urbanisation en cours. Sous zone 2AU (2AUb, 2AUI), 1 AUa, AUb... (Castelsarrasin, Moissac, Montauban) : seuil = 10 ares

• Zones AU (autres communes) : seuil = 50 ares

BIENS PREEMPTABLES

c) Communes dotées d'une CARTE COMMUNALE

- Zone constructible seuil de surface = 50 ares
- Zone non constructible seuil = 50 ares

d) Communes non dotées d'un document d'urbanisme
(RGU : Règles Générales d'Urbanisme s'appliquent)

- Zone AOC seuil de surface = 10 ares
- Périmètre d'aménagement foncier seuil = 0 ares
- Parcelles enclavées (art 682 du CC) seuil = 0 ares
- Autres cas seuil = 50 ares

• **Biens non bâtis non préemptables :**

Ne sont pas préemptables et dispensés d'une procédure de notification à la Safer :

- les immeubles qui, avant la date prévue pour leur aliénation, sont le support d'un équipement permanent en usage ou d'une activité sans rapport avec une destination agricole ou forestière. Il s'agira de parcelles supportant des installations techniques, un terrain viabilisé ou affecté à un usage industriel ou commercial constant et n'ayant aucune vocation agricole (ex ; parcelle servant d'aire de stationnement pour les camions des usagers d'un restaurant routier, terrain de tennis).
- les immeubles qui constituent, dans la limite des superficies indiquées ci-dessus par le Décret de 2006, les dépendances immédiates de bâtiments d'habitation ne faisant pas partie d'une exploitation agricole ou forestière.

*Si le terrain attenant à une maison, et vendu séparément, atteint ou excède le seuil de superficie ou se trouve dans une zone où ce seuil est ramené à zéro, la Safer peut exercer la préemption. Cette préemption n'est toutefois possible que dans la mesure où le bien vendu n'est ni le support d'un équipement permanent en usage ni celui d'une activité non agricole. Mais le propriétaire n'est pas obligé de vendre séparément le bâtiment d'habitation et les dépendances. La vente peut être globale en raison de l'indivisibilité, réelle ou supposée, des biens. Dans ce cas, si elle porte sur un ensemble immobilier **résidentiel** avec un terrain constituant un **parc d'agrément**, la préemption est exclue.*

• **Terrains boisés : les acquisitions de terrains boisés ne sont pas totalement exclues du domaine de préemption des SAFER.** Celles-ci peuvent l'exercer dans plusieurs cas qui sont énumérés à l'art. L 143-4 6° du code rural :

- surfaces boisées mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation (l'acquéreur peut cependant soustraire de la préemption les parcelles boisées et les conserver si le prix de celles-ci a fait l'objet d'une mention expresse dans la notification) ;
- semis et plantations sur des parcelles de faible étendue dont la Commission communale d'aménagement foncier a décidé la destruction ou effectués en violation des dispositions de l'art. L 126-1 du code rural
- parcelles boisées ayant fait l'objet d'une autorisation de défrichement ou dispensées d'une déclaration de défrichement (le seuil de l'autorisation de défrichement peut varier de 0,5 à 4 ha selon arrêté préfectoral), (L 311-2 3° du code forestier : bois de moins de 4 ha non attenants à un massif boisé complétant la surface à 4 ha).

⇒ Les surfaces boisées n'entrant pas dans l'une des catégories ci-dessus ne sont pas préemptables. Elles doivent cependant faire l'objet d'une déclaration préalable à la SAFER. (nouvelle disposition prévue par le Décret du 10.07.00)

BIENS PREEMPTABLES

IMMEUBLES BÂTIS

• Pour les bâtiments, il n'y a pas de superficie minimum mais seuls sont susceptibles d'être préemptés les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole et les bâtiments d'exploitation ayant conservé une utilisation agricole ou forestière. L'exigence de la dépendance à une exploitation agricole ou du maintien d'une utilisation agricole s'apprécie au jour de l'aliénation. La Cour de Cassation a rappelé la primauté de la loi (art. L 143-1 al.2 code rural) qui parle « d'utilisation agricole » sur le décret (art. R 143-2 2°) qui parle de « vocation agricole ».

Le bâtiment d'habitation qui, au jour de l'aliénation projetée, ne fait pas partie d'une exploitation agricole, échappe au droit de préemption et ne donne lieu à aucune formalité d'information.

Les bâtiments d'exploitation qui n'ont pas conservé leur utilisation agricole au jour de l'aliénation projetée échappent au droit de préemption de la Safer.

Pour les bâtiments dans les communes de montagne, le droit de préemption de la Safer s'applique aux bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des 5 dernières années qui ont précédé l'aliénation. La préemption est exercée pour rendre aux bâtiments un usage agricole.

MEUBLES

R 143-2 du code rural : sont préemptables les biens mobiliers tels que cheptels mort ou vif, stock nécessaire à l'exploitation ou tout autre élément ou investissement réalisé en vue d'améliorer le fonds ou de diversifier et de commercialiser la production attachée aux biens immobiliers ainsi que les droits à paiements uniques (DPU).

<p style="text-align: center;">VENTES NOTIFIABLES</p>	<p>Sous ces conditions préalables, toutes les aliénations même non soumises au droit de préemption (échange L 124-1 du code rural, cession dans le cadre d'un plan de redressement, vente à fermier en place depuis plus de 3 ans) doivent être notifiées.</p>
<p style="text-align: center;">PRIX</p>	<p>art. 143-4 du code rural</p> <p>Le prix est une condition essentielle de la notification.</p> <p>⇒ la notification indiquant un prix "acte en mains" (c'est-à-dire : prix global comprenant le prix du bien augmenté des frais de la vente) n'est pas valable (Cass. 28.06.77)</p> <p>⇒ le prix indiqué dans la notification ne peut s'entendre que du prix principal de l'immeuble. Les frais mis à la charge de l'acheteur, en particulier la commission due à l'agent immobilier qui a négocié la vente, doivent faire l'objet d'une mention spéciale pour être opposables à la SAFER (Cass. 14.03.79 et 12.03.74).</p> <p>⇒ en cas d'apport en société, la notification doit faire apparaître les modalités de l'apport projeté et la valeur attribuée à l'immeuble.</p>
<p style="text-align: center;">MODALITES DE L'ALIENATION</p>	<p>L 143-1, L143-4 et R 143-4 du code rural</p> <ul style="list-style-type: none"> • La SAFER bénéficie de son droit de préemption quelque soit la forme de la vente, dès lors qu'elle est à titre onéreux : vente amiable de gré à gré, adjudication volontaire ou forcée • Les apports en société sont soumis au droit de préemption (R 143-4 du code rural) sauf les apports à un GFA (ou GFR) lorsqu'il est constitué entre membre d'une même famille jusqu'au 4^{ème} degré inclus ou lorsque les apports au GFA sont faits par le propriétaire exploitant les biens apportés. <p>La SAFER qui n'a pas exercé son droit de préemption lors d'un apport en société dispose d'un droit de contrôle, pendant 5 ans, sur la répartition du capital entre les associés, en vue de poursuivre, le cas échéant, l'annulation de cet apport (L 143-9 du code rural).</p> <p>L'apport peut être conclu sous la condition suspensive que la SAFER ne préempte pas. Cette réserve doit être précisée dans la notification.</p> <p>La cession de parts sociales d'une société foncière échappe au droit de préemption même lorsqu'elle porte sur la totalité des droits sociaux (sauf cas de fraude).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Echanges : seuls les échanges d'immeubles ruraux réalisés en application de l'art. L 124-1 du code rural échappent au droit de préemption de la SAFER. <p>⇒ l'échange <u>avec soulte</u> d'immeubles ruraux, conforme à l'article L 124-1 du code rural, reste hors du champ d'application du droit de préemption. Toutefois, la perception d'une soulte d'une valeur très supérieure à celle de l'immeuble reçu est de nature à entraîner une requalification de l'acte d'échange en vente soumise au droit de préemption.</p>

<p style="text-align: center;">MODALITES DE L'ALIENATION</p>	<p>Un échange non réalisé en application de l'art. L 124-1 du code rural peut être conclu sous condition suspensive de non préemption de la SAFER (L 143-5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ventes en viager : elles n'échappent au droit de préemption que si la rente est servie pour la totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels (L 143-4 2° du code rural) • Ventes à réméré : elles sont soumises au droit de préemption. Si la SAFER préempte, la faculté de rachat peut être exercée à son encontre ou à l'encontre de son attributaire. Le rachat n'est pas soumis au droit de préemption puisqu'il s'agit d'un droit réservé par le vendeur. • Cession de la nue-propriété ou de l'usufruit: le droit de préemption ne s'applique qu'à l'aliénation de la pleine propriété. Le projet de vente portant sur un droit démembré de la propriété ne donne lieu à l'accomplissement d'aucune formalité d'information de la Safer. • Liquidation/redressement judiciaire : Le droit de préemption de la SAFER est écarté pour les ventes de biens compris dans un plan de cession totale ou partielle d'une entreprise arrêté conformément à l'art. 81 et s. L 25.01.85. A défaut d'interdiction, la SAFER peut préempter en cas de liquidation judiciaire. • Cession de parts : La SAFER ne peut exercer son droit de préemption sur des cessions de parts mais doivent lui être déclarées toutes cessions de parts de sociétés civiles à objet agricole donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de biens agricoles ou forestiers, ainsi que les cessions de l'intégralité des parts ou d'actions de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.
<p style="text-align: center;">SITUATION LOCATIVE</p>	<p>L 143-6 du code rural</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dates de début et de fin de bail doivent être renseignées et tout justificatif doit être joint à la notification pour permettre à la SAFER de vérifier la réalité de la location et l'existence d'un droit prioritaire (copie du bail enregistré, attestations MSA) • doit être également mentionnée, s'il y a lieu, la date de résiliation prévue du bail. <p>le droit de préemption de la SAFER ne peut s'exercer contre le preneur en place (titulaire du droit de préemption), son conjoint ou son descendant régulièrement subrogé, que si le preneur exploite le bien concerné depuis plus de 3 ans.</p> <p>⇒ l'acquisition par le preneur en place depuis plus de 3 ans ne dispense pas le notaire d'effectuer la déclaration à la SAFER. La SAFER peut obtenir, par voie judiciaire, l'annulation d'une vente à un fermier qui ne lui aurait pas été préalablement déclarée et le paiement de dommages et intérêts.</p> <p>⇒ le bail peut être déclaré inopposable à la SAFER si la proximité de la location et de la vente est révélatrice de l'intention des parties de ne pas exécuter l'engagement de location et présume ainsi la volonté frauduleuse des parties.</p>

<p style="text-align: center;">DROIT DE PREEMPTION PRIMANT CELUI DE LA SAFER</p> <p style="text-align: center;">A t'il renoncé à ce droit ?</p>	<p>L 143-6 du code rural</p> <ul style="list-style-type: none"> • preneur en place Lorsque la vente a lieu au profit d'un tiers, le preneur en place a un droit de préemption primant celui de la SAFER s'il exploite le bien depuis au moins 3 ans et s'il n'est pas propriétaire par ailleurs d'une surface supérieure à 3 SMI (SAUP) Le fermier qui exerce son droit de préemption a l'obligation d'exploiter le bien personnellement pendant au moins 9 ans (L 412-12 du code rural) • cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle prévue à l'article 832-2 du code civil il s'agit du droit de préemption de l'attributaire des bâtiments d'exploitation sur les immeubles attribués aux cohéritiers lorsque ces derniers les vendent, totalement ou partiellement, dans les 5 années du partage. • co-indivisaires le droit de préemption de la SAFER est primé par le droit de préemption des indivisaires prévu aux art. 815-14 et 815-15 du code civil. • Personnes morales de droit public le droit de préemption de la SAFER est primé par celui établi au profit de l'Etat, des collectivités publiques et des établissements publics <p>R 143-7 du code rural</p> <p>Le notaire doit faire connaître à la SAFER, dans le délai de 8 jours à compter de la date à laquelle il en a eu connaissance, la décision explicite ou implicite prise, sur la préemption, par le titulaire de ce droit prioritaire. Le délai d'exercice du droit de préemption de la SAFER ne court qu'à partir de la date de réception de cette décision. La SAFER peut néanmoins décider d'exercer son droit de préemption sous réserve que le bénéficiaire du droit prioritaire renonce à ses droits. (R 143-7 4° du code rural).</p>
<p style="text-align: center;">EXEMPTIONS AU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Echanges (L 143-4 1° du code rural) Seuls les échanges d'immeubles ruraux réalisés en application de l'art. L 124-1 du code rural échappent au droit de préemption de la SAFER (cf "modalités de l'aliénation") • Rente viagère en services personnels (L 143-4 2° du code rural) La rente doit être servie pour la totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels. Le contrat de rente viagère en argent ou en denrées n'échappe pas au droit de préemption de la SAFER. (cf "modalités de l'aliénation") • Cohéritiers, parents, indivisaires (L 143-4 3° du code rural) <ul style="list-style-type: none"> - les opérations qui interviennent entre cohéritiers à propos des immeubles de la succession sont soustraites au droit de préemption de la SAFER. - les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus échappent au droit de préemption. - le droit de préemption de la SAFER ne s'applique pas aux actes conclus entre indivisaires lorsqu'ils font cesser l'indivision en tout ou partie.

**EXEMPTIONS AU DROIT
DE PREEMPTION DE LA
SAFER**

• **Salariés agricoles, aides familiaux ou associés d'exploitation** (L 143-4 4° et R 143-3 du code rural)

Les personnes visées sont celles qui ont une activité d'exploitant, au jour de la vente depuis au moins un an, mais ne possèdent pas le statut de chef d'exploitation.

L'acquéreur doit être majeur et justifier de l'expérience et de la capacité professionnelle exigées des attributaires d'exploitation vendues par les SAFER en application de l'art. R 142-1 du code rural.

L'acquisition doit concerner un fonds constituant une exploitation agricole ou forestière, d'une dimension inférieure au seuil de superficie fixé en application de l'art. L 331-2 1° du code rural, relatif au contrôle des structures (autorisation de la CDOA si agrandissement supérieur au seuil défini par arrêté préfectoral)

L'acquéreur doit s'engager, pour lui et ses ayants cause, à procéder à l'exploitation et conserver la destination agricole du bien vendu pendant 10 ans à compter de la date du transfert de propriété.

L'engagement de l'acquéreur doit être précis et joint à la notification adressée à la SAFER

• **Fermiers ou métayers évincés, agriculteurs expropriés** (L 143-4 4° du code rural).

Le bénéfice de cette exemption ne peut être invoqué que si les conditions suivantes sont réunies :

- l'éviction du preneur doit résulter soit d'une reprise pour exploiter, soit d'une reprise pour construire ou exploiter une carrière, soit d'une résiliation ou d'un non renouvellement par une collectivité publique (liste limitative)

- l'exercice du droit de reprise ou l'expropriation doit entraîner soit la suppression totale de l'exploitation, soit entraîner un démembrement nécessitant une autorisation (L 331-3 2° du code rural)

Les conditions tenant aux biens sont les mêmes que pour les salariés agricoles (cf ci-dessus : notion d'exploitation - seuil de superficie), de même en ce qui concerne **l'engagement de conserver la destination du bien** (engagement de 10 ans - justificatif)

Attention : Ne pas confondre la situation de "fermier évincé ou exproprié" et celle de "preneur en place". En aucun cas, l'acquéreur ne peut être les deux à la fois.

• **Constitution ou préservation de jardins familiaux** (L 143-4 5° du code rural)

Conditions de l'exemption :

- le terrain doit être compris à l'intérieur d'une agglomération et sa superficie ne doit pas excéder 1.500 m², ou il doit être situé dans une zone affectée à cette fin (par un DU ou décision d'une collectivité publique)

- **un engagement de l'acquéreur d'utiliser personnellement le terrain à des fins non commerciales doit être joint à la notification.**

• **Constructions, aménagements industriels** (L 143-4 5° et R 143-3)

Il s'agit :

- des terrains destinés à la construction de maisons individuelles dont la superficie est inférieure à 2.500m² par maison ou à la superficie minimale exigée par la législation pour le permis de construire si elle est supérieure.

- des terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs (pas de limitation de superficie mais les constructions à édifier doivent couvrir la totalité des terrains acquis (avec cours et jardins))

- pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les ¾ au moins de leur superficie, l'exception est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.

<p style="text-align: center;">EXEMPTIONS AU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER</p>	<p>- l'engagement de l'acquéreur de construire doit être joint à la notification. L'acquéreur doit s'engager à construire dans un délai qui ne peut excéder 5 ans. ⇒ Si à l'expiration du délai, l'acquéreur n'a pas rempli son engagement, la SAFER peut demander la nullité de la vente et sa substitution à l'acquéreur. Seuls le "fait du prince" ou la force majeure pourraient écarter l'annulation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extraction de substances minérales (L 143-4 5° du code rural) : L'engagement de donner aux terrains la destination prévue, dans un délai qui ne peut excéder 5 ans, doit être joint à la notification. • surface minimum ⇒ <i>se reporter à la rubrique "Biens préemptables"</i> • plans de redressement (L 143-4 7°) Seules sont expressément exclues les aliénations de biens compris dans un plan de cession totale ou partielle d'une entreprise arrêté conformément aux art. 81 et s. L 25.01.85. Ces aliénations doivent cependant faire l'objet d'une déclaration préalable à la SAFER. A défaut d'interdiction, la SAFER peut préempter en cas de liquidation judiciaire.
<p style="text-align: center;">FORME et FORMALITES</p>	<p>R 143.17 du code rural</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forme La notification doit être adressée à la SAFER par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier. • Contenu (R 143-4) Le notaire est tenu de préciser la consistance du bien, sa localisation, le cas échéant la mention de sa classification dans un document d'urbanisme s'il en existe, le prix et les conditions demandées, ainsi que les modalités de l'aliénation projetée. En outre, le notaire doit indiquer les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir. • Délai (L 412-8 du code rural) <ul style="list-style-type: none"> - La SAFER dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la notification pour prendre parti. - Si la SAFER n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois, son silence équivaut à un refus (L 143-8 et L 412-8 al. 3 du code rural) <p>⇒ la notification incomplète qui ne mentionne pas, par exemple, l'identité de l'acquéreur ne fait pas courir le délai de préemption. Celui-ci ne part que du jour de réception d'une nouvelle notification régulière.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas d'existence d'un droit prioritaire, le délai de 2 mois imparti à la SAFER ne court qu'à compter de la date de réception de la décision prise par le titulaire du droit prioritaire. La SAFER peut néanmoins décider d'exercer son droit de préemption sous réserve que le bénéficiaire du droit prioritaire renonce à ses droits. (R 143-7 4° du code rural). - Si, au cours du délai de réponse, une modification intervient sur les conditions de la vente, le notaire doit adresser à la SAFER une notification rectificative qui allonge le délai de réponse de 15 jours. Si elle porte, au contraire, sur l'objet de la vente (ex: adjonction de parcelles), elle ouvre un nouveau délai de 2 mois.

<p>FORME et FORMALITES</p>	<p>Si la modification intervient alors que le délai est écoulé, le notaire doit renouveler la procédure de notification comme s'il s'agissait d'une première offre de vente. La même obligation s'impose au notaire dans le cas où, un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'est pas encore réalisée et que le propriétaire persiste dans son intention de vendre (L 143-8 et L 412-9 du code rural).</p> <p>La SAFER n'est tenue que par les seules obligations et conditions mentionnées sur la notification.</p> <p>Toutes conditions particulières, droits annexes ou réserves faites par le vendeur doivent donc lui être notifiés pour être opposables. (ex : cession de parts de coopérative, réserve par le vendeur de la coupe de bois, création d'une servitude de passage au bénéfice du vendeur, quotas laitiers, droits de replantation, cession du matériel, commission d'agence ...etc.)</p>
<p>ADJUDICATION VOLONTAIRE / PROCEDURE DE L'OFFRE AMIABLE</p>	<p>L 143-12 du code rural</p> <p>Le Décret d'agrément de la Safer Garonne Périgord oblige tout propriétaire de biens pouvant faire l'objet de préemption par la Safer et désireux de les vendre par adjudication volontaire, à les offrir à l'amiable à la Sogap 2 mois au moins avant la date prévue pour la vente.</p> <p>Le Décret fixe les zones et communes où cette procédure ne s'impose pas.</p> <p>La procédure d'offre amiable ne s'applique qu'aux ventes publiques dont l'adjudication n'a pas été rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire.</p> <p>La notification de l'offre préalable à la Safer incombe au notaire chargé de procéder à l'adjudication. Elle doit indiquer le prix demandé (et non la mise à prix), la date, le lieu et les modalités prévues pour l'adjudication. Elle est adressée par lettre RAR ou exploit d'huissier.</p> <p>La Safer a deux mois, à compter de la réception de la notification, pour faire savoir si elle exerce ou non son droit de préemption.</p>
<p>PROCEDURE DE RENONCIATION ANTICIPEE</p>	<p>La SOGAP, a mis en place, après concertation avec les notaires de sa zone d'action, une procédure de réponse anticipée.</p> <p>La SAFER s'engage à étudier la demande et à adresser sa réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification. Elle fait état du résultat de son enquête qui peut conduire, parfois, à ne pas accorder la renonciation sollicitée.</p> <p>La SAFER a retenu un barème de facturation (payable d'avance) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - imprimé de purge.....95.68 € TTC - imprimé de notification.....2.39 € TTC - frais administratif, fixe, d'envoi et d'affranchissement23.92 € TTC