



Guide pratique

des notifications de vente à la Safer



Avril 2011

Personne chargée d'instrumenter

art. R 143-4 code rural

La notification incombe au notaire chargé d'instrumenter, ainsi que toute modification ou annulation ultérieure.

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. A défaut de détenir un mandat, un compromis de vente, il est donc conseillé de faire co-signer la notification par le vendeur. En revanche, une notification seulement signée par le vendeur n'est pas recevable.

Vendeur

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 interdiction d'aliéner, d'un pacte de préférence, autorisation de co-indivisaires, etc.).

Acquéreur

art. R 143-4 code rural

La notification doit indiquer les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

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.

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 ou du complément d'information.

Biens non bâtis préemptables

art. L 143-1 code rural

Les immeubles soumis au droit de préemption de la Safer sont les biens immobiliers à utilisation agricole et les biens mobiliers qui leur sont rattachés, les terrains à vocation agricole ainsi que les droits à paiement unique cédés conjointement.

Le Décret du 4 mars 2008 a autorisé la Safer à exercer son droit de préemption, pour 5 ans, dans les départements de la Corrèze, de la Creuse et de la Haute Vienne sur l'ensemble du territoire.

Depuis le décret de 2003, il n'y a plus d'exclusion du droit de préemption dans les zones urbaines, dans les ZAC et dans les ZAD. En revanche, la Safer ne pourra exercer son droit de préemption que si les droits de préemption prioritaires n'ont pas été exercés par leurs titulaires, à savoir : l'État, les collectivités publiques, les établissements publics.

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, pour les 3 départements à 25 ares dans le cas général et à 10 ares dans les cantons d'Ayen, Brive la Gaillarde Centre, Brive la Gaillarde Nord Est, Brive la Gaillarde Nord Ouest, Brive la Gaillarde Sud Est, Brive la Gaillarde Sud Ouest, Malemort sur Corrèze, Beaulieu sur Dordogne, Donzenac, Juillac, Larche et Meyssac.

Biens non bâtis préemptables

Ce seuil est ramené à zéro dans les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme (zones NC et ND des POS, zones A et N des PLU) dans les périmètres d'aménagements fonciers en cours (remembrement, etc.) et dans le cas de parcelles enclavées au sens de l'art. 682 code civil.

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.

- 1 les surfaces boisées mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation (l'acquéreur peut cependant se soustraire à la préemption sur les parcelles boisées et les conserver si le prix de celles-ci a fait l'objet d'une mention expresse dans la notification),
- 2 Les semis ou plantations sur les parcelles de faible étendue dont la commission communale d'aménagement foncier a décidé la destruction en application de l'article L 123-7, soit de semis ou plantations effectués en violation des dispositions de l'article L 126-1

Biens non bâtis préemptables

3. parcelles boisées ayant fait l'objet d'une autorisation de défrichement ou dispensées d'une déclaration de défrichement en application de l'article L 311-2 3° du code forestier. Les superficies des parcelles boisées ne nécessitant pas une autorisation de défrichement sont les suivantes :

→ en Corrèze : 4 ha, depuis l'arrêté préfectoral du 13/02/2004

→ en Creuse : 4 ha depuis l'arrêté préfectoral du 12/07/2004

→ en Haute Vienne: 4 ha depuis l'arrêté préfectoral du 8/08/2003

La Safer ne peut donc pas préempter les ventes de parcelles boisées dont la superficie est supérieure à 4 ha ou si les parcelles boisées vendues sont attenantes à un massif boisé qui complète ladite superficie.

4 les parcelles boisées situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière prévu aux articles L 123-18 à L 123-22 du code rural.

> 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.

> Les friches ne sont pas considérés comme des bois (il faut tenir compte de la nature réelle du bien et non de la nature cadastrale).

> Une parcelle en coupe rase (bois coupés mais non défrichés) est considéré comme une parcelle de bois.

Biens non bâtis non préemptibles

art. R 143-2 code rural

Ne sont pas préemptibles 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 2008, 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.

Biens 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° code rural qui parle de « vocation agricole »).

Les bâtiments d'habitation qui, au jour de l'aliénation projetée, ne font pas partie d'une exploitation agricole, échappent au droit de préemption et ne donnent 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

art. R 143-2 code rural

Sont préemptables les biens mobiliers tels que le cheptel mort ou vif, les stocks nécessaires à l'exploitation ou tout autre élément ou investissement réalisé en vue d'améliorer le fonds ou de diversifier et de commercialiser la production, **attachés aux biens immobiliers** (immeubles par destination, droits à paiement unique...)

Biens non notifiables

L'obligation de déclaration a été supprimée provisoirement, par arrêté préfectoral, **pour les cas suivants** :

- aliénations de terrains dont la superficie est inférieure à celle fixée par Décret (sauf s'ils sont situés en zone NC et ND des POS ou en zone A et N des PLU ou dans les périmètres d'aménagements fonciers en cours, et sauf s'il s'agit de parcelles enclavées),
- Aliénations de maisons d'habitation non dépendantes d'une exploitation agricole avec enclos attenant d'une surface inférieure ou égale à 50 ares.

Toutes les autres aliénations exemptées du droit de préemption (échange L 124-1 code rural, cession dans le cadre d'un plan de redressement judiciaire, vente à fermier en place depuis plus de 3 ans, cession de parcelles boisées non préemptables, etc.) doivent être déclarées, avec justificatifs d'exemption, préalablement à la vente, sous peine de nullité.

Prix

art. 143-4 code rural

Le prix est une condition essentielle de la notification.

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).

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). A défaut de stipulation expresse, la Safer ne sera pas tenue à leur règlement.

En cas d'apport en société, la notification doit faire apparaître les modalités de l'apport projeté et la valeur attribuée à l'immeuble.

Modalités de l'aliénation

L 143-1, L143-4 et R 143-4 code rural

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 code rural) sauf les apports à un GFA (ou GFR) lorsqu'il est constitué entre membres d'une même famille jusqu'au 4ème degré inclus ou lorsque les apports au GFA sont faits par le propriétaire exploitant les biens apportés (art L.322-8 alinéa 3 du code rural)

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 code rural).

L'apport peut être conclu sous la condition suspensive que la Safer ne préempte pas. Cette réserve doit être précisée dans la notification.

La cession de parts de société ,telles qu'elles sont définies à l'article L141-1-II-3° échappe au droit de préemption même lorsqu'elle porte sur la totalité des droits sociaux (sauf cas de fraude).

Modalités de l'aliénation

Échanges : seuls les échanges d'immeubles ruraux réalisés en application de l'art. L 124-1 code rural échappent au droit de préemption de la Safer. Il s'agit des échanges d'immeubles ruraux situés soit dans le même canton, soit dans un canton et une commune limitrophe de celui-ci ou lorsque l'un des immeubles échangés est contiguë aux propriétés de celui qui le reçoit. Il s'agit également des échanges d'immeubles ruraux ou forestiers qui interviennent dans un périmètre d'aménagement foncier.

L'échange avec soulte d'immeubles ruraux conforme à l'article L 124-1 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 ventes soumises au droit de préemption.(Cour d'Appel de Limoges 8/12/1975)

Un échange non réalisé en application de l'article L 124-1 code rural peut être conclu sous condition suspensive de non préemption de la Safer (L 143-5 code rural)

Modalités de l'aliénation

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° code rural). En l'absence de jurisprudence, on s'accorde pour considérer que l'exception concerne la vente conclue moyennant un prix payé pour l'essentiel moyennant une rente viagère consistant, elle-même, à peu près exclusivement en des prestations de services personnels. Il s'agit principalement de l'hypothèse du bail à nourriture, qui comporte l'engagement de l'acquéreur à subvenir entièrement et personnellement aux besoins de vie du vendeur.

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 : sauf cas de fraude le droit de préemption ne s'applique qu'à l'aliénation de la pleine propriété (Cour de Cassation 7/02/1996). 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.

Modalités de l'aliénation

Liquidation / redressement judiciaire : le droit de préemption de la Safer est écarté pour les 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 (procédure de redressement judiciaire). En revanche, la Cour de cassation a jugé que la Safer bénéficiait du droit de préemption en cas de liquidation judiciaire, quelle que soit la forme de la vente (Cass. com., 15 oct. 2002 deux arrêts).

Cession de parts : la Safer ne peut pas 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.

Situation locative

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 éventuel d'un droit prioritaire (copie du bail enregistré, attestations MSA, autorisation d'exploiter ...)

Doit être également mentionnée, s'il y a lieu, la date de résiliation prévue du bail.

Acquéreur, preneur en place

L 143-6 code rural

Le droit de préemption de la Safer ne peut pas s'exercer contre le preneur en place, son conjoint ou son descendant régulièrement subrogé, **sauf si le preneur exploite le bien concerné depuis moins de 3 ans.**

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 14 novembre 2007 a jugé, s'agissant d'une location portant sur de petites parcelles, que la soumission volontaire au statut du fermage ne pouvait faire échec au droit de préemption d'ordre public de la Safer. On peut donc déduire de cet arrêt que, pour être prioritaire à la Safer, le fermier doit remplir deux conditions cumulatives :

- 1° - être exploitant du bien vendu depuis plus de 3 ans
- 2° - avoir un bail soumis au statut du fermage du fait de la loi (exploitation agricole moyennant paiement d'un loyer)

L'acquisition par le preneur en place depuis plus de 3 ans ne dispense pas le notaire d'effectuer la déclaration à la Safer. L'information reste obligatoire, sous peine de nullité (art. R 143-9 C.R.).

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 prouve ainsi la volonté frauduleuse des parties.

**Droit de préemption
primant celui de la Safer**

L 143-6 code rural

Preneur en place : lorsque la vente a lieu au profit d'un tiers, le droit de préemption du preneur en place doit être au préalable purgé (R 143-7 C.R.).

Le fermier qui exerce son droit de préemption a l'obligation d'exploiter le bien personnellement pendant au moins 9 ans (L 412-12 code rural).

Si le fermier exerce son droit de préemption, cela renvoi à la situation ci-dessus : acquéreur, preneur en place.

Cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle prévue à l'article 832-2 code civil : pour les successions ouvertes après l'entrée en vigueur de la loi du 4 juillet 1980, l'article L 143-6 du Code rural ne renvoie à rien, aucun des textes du code civil régissant les différentes variétés d'attributions préférentielles ne prévoit, en effet, de droit de préemption.

Co-indivisaires : le droit de préemption de la Safer est primé par le droit de préemption des indivisaires prévu aux articles 815-14 et 815-15 code civil (vente portant sur le bien indivis).

Droit de préemption
primant celui de la Safer

A-t-il renoncé
à ce droit ?

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. Sont par conséquent prioritaires le droit de préemption urbain (Code de l'urbanisme , art. L. 211-1 et s.), celui institué dans les zones d'aménagement différé (Code de l'urbanisme, art. L. 212-2), dans les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé (Code de l'urbanisme, art. L. 212-2-1), ou dans les espaces naturels sensibles (Code de l'urbanisme., art. L. 142-3). **En dehors de ces zones délimitant un droit de préemption, les personnes morales de droit de public ne bénéficient d'aucune priorité lorsqu'elles sont acquéreurs.**

R 143-7 code rural

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° code rural).

Exemption au droit de préemption de la Safer

Échanges (L 143-4 1° 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° code rural) : la rente doit être servie pour la totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels. Le contrat de vente 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° code rural) :

➤ les opérations qui interviennent entre cohéritiers à propos des immeubles de la succession sont soustraites au droit de préemption de la Safer. (*l'exception joue semble t'il quelque soit le degré de parenté*).

➤ les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus échappent au droit de préemption. **L'exception peut être retenue même si tous le coacquéreurs ne sont pas parents au degré requis avec les vendeurs** (TGI Milhau 3 mai 1967)

➤ 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.

Exemption au droit de préemption de la Safer

Salariés agricoles, aides familiaux ou associés d'exploitation

(L 143-4 4° et R 143-3 code rural) : les personnes visées sont celles qui ont **une de ces qualités, 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 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 (entre 2 et 4 fois la SMI). **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 personnel de l'acquéreur doit être précis et joint à la notification adressée à la Safer.

Exemption au droit de préemption de la Safer

Fermiers ou métayers évincés, agriculteurs expropriés (L 143-4 4° 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° 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.

Exemption au droit de préemption de la Safer

Constitution ou préservation de jardins familiaux (L 143-4 5° code rural) : 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 document d'urbanisme ou décision d'une collectivité publique).

Constructions, aménagements industriels (L 143-4 5° et R 143-3 code rural) : il s'agit :

➤ des terrains destinés à la construction de maisons individuelles dont la superficie **est inférieure à 2 500 m²** par maison ou à la superficie minimale exigée par la législation pour le permis de construire si elle est supérieure. **Les cessions de terrains, non viabilisés, dont la superficie est égale ou supérieure à 25 ares sont soumis au droit de préemption de la Safer même si l'acquéreur souhaite y édifier une maison d'habitation et même s'il a un certificat d'urbanisme positif et un permis de construire.**

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

Exemption au droit de préemption de la Safer

> pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les $\frac{3}{4}$ 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.

Pour ces trois cas de figures, **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.

Extraction de substances minérales (L 143-4 5° 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 : se reporter à la rubrique « Biens préemptables ».

Plans de redressement (L 143-4 7° code rural) : 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 (procédure de redressement judiciaire). Ces aliénations doivent cependant faire l'objet d'une déclaration préalable à la Safer.

La Safer peut préempter sur une vente ordonnée dans le cadre d'une liquidation judiciaire.

Forme et formalités

Forme (R 143-17 code rural)

La notification doit être adressée à la Safer **par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier**.

La lettre recommandée (ou l'exploit d'huissier) n'est pas indispensable à la validité de la notification. C'est un instrument de preuve pour le notaire (Cass 13.10.66)

Contenu (R 143-4 code rural)

Le notaire est tenu de préciser la **consistance du bien** (parcelles, superficie et affectation des bâtiments, matériel, droits à produire, parts de coopérative, etc.), **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 code rural)

➤ La Safer dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la notification pour prendre une décision.

➤ Si la Safer n'a pas fait connaître au notaire sa décision dans le délai de 2 mois, **son silence équivaut à une renonciation tacite à exercer son droit de préemption** (L 143-8 et L 412-8 al. 3 code rural).

Forme et formalités

Le délai de réponse se calcule de quantième à quantième, conformément aux règles générales de computation des délais en mois, énoncés par l'art. 641 al. 2 npc (Cass 21.12.87). S'il expire un samedi, dimanche, jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant (art. 642 npc).

La notification incomplète qui ne mentionne pas, par exemple, l'identité de l'acquéreur ou sa profession, **ne fait pas courir le délai de préemption**. Celui-ci ne part que du jour de réception d'une nouvelle notification régulière ou du complément d'information.

➤ **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° 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.

Forme et formalités

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 code rural).**

La Safer n'est tenue que par les seules obligations et conditions mentionnées sur la notification.

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, commission d'agence, frais de géomètre, etc.).

Adjudication volontaire / Procédure de l'offre amiable

L 143-12 code rural

Le Décret d'agrément de la Safer Marche Limousin 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 Safer 2 mois au moins avant la date prévue pour la vente.

Le Décret fixe les zones et communes où cette procédure ne s'impose pas.

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.(adjudication volontaire)

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.

Demande de réponse anticipée

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.

La Safer Marche Limousin, a mis en place, une procédure de réponse anticipée.

La Safer s'engage à étudier la demande dans les meilleurs délais et, si elle ne peut répondre positivement s'engage à rembourser le prix versé.

Le barème de facturation, approuvé par le Conseil d'Administration de la Safer, est le suivant :

Valeur de la notification	Réponse de la SAFER
< 50 000 €	100 € HT soit 119,60 € TTC
De 50 000 € à 150 000 €	150 € HT soit 179,40 € TTC
>150 000 €	250 € HT soit 299 € TTC