

PROCEDURE DE NOTIFICATION

1. Droit de préemption SAFER : conditions d'application

Rappel Art. L 143-1 du Code Rural : « il est institué au profit des SAFER un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de « biens immobiliers à utilisation agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés » ou de terrains à vocation agricole, quelles que soit leur dimensions...

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole. En cas de vente conjointe de terrain à vocation agricole et de DPU, le droit de préemption peut s'exercer sur l'ensemble du bien notifié. »

notifiables	non préemptables	POS : zones NA et NB inférieur ou égal à 2 500 m ² . PLU : zones U et AU inférieur ou égal à 2 500 m ²
	préemptables	POS : zones NC et ND à partir du 1 ^{er} m ² . zones NA, B et U à partir de 2 500 m ² PLU : zones A et N à partir du 1 ^{er} m ² . Zones U et AU à partir de 2 500 m ² Pas de POS, pas de PLU (carte communale) : non bâti supérieur ou égal à 2 500 m ² . bâti à partir du 1 ^{er} m ²

2. Exemptions au droit de préemption de la SAFER : articles L 143-4 et R 143-3 du Code Rural :

« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption :

1° Les échanges réalisés en application de l'article L. 124-1 ;

2° Les aliénations moyennant rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels ;

3° Les acquisitions des cohéritiers sur licitation amiable ou judiciaire, les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant ;

4° Les acquisitions :

- des salariés agricoles, aides familiaux et associés d'exploitation, majeurs, sous réserve qu'ils satisfassent à des conditions d'expérience et de capacité professionnelles ;
 - des fermiers ou métayers évincés ;
- s'ils s'engagent à exploiter personnellement le bien acquis pendant 10 ans (joindre l'engagement).

5° Les acquisitions de terrains destinées :

- à la construction, aux aménagements industriels ou à l'extraction de substances minérales (joindre l'engagement correspondant) ;
- à la constitution ou à la préservation de jardins familiaux ;

6° Les acquisitions de surfaces boisées, sauf :

- Si ces dernières sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole ;
- Si elles ont fait l'objet d'une autorisation de défrichement ou si elles sont dispensées d'une déclaration de défrichement ;
- Si elles sont situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier (art. L. 123-18 à L. 123-22 du Code Rural) ;

7° Les biens compris dans un plan de cession totale ou partielle d'une entreprise (art. L 621-83 et s. Code de Commerce.)

3. Droits de préemption prioritaires au droit de préemption des SAFER (art. L 143-6 CR) :

Le droit de préemption de la SAFER ne peut primer les droits de préemption établis par les textes en vigueur au profit :

- De l'Etat,
 - Des collectivités publiques,
 - Des établissements publics,
 - Des cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle prévue à l'article 832-1 du code civil,
 - Du preneur en place, de son conjoint ou de son descendant régulièrement subrogé dans les conditions prévues à l'article L. 412-5 que si ce preneur exploite le bien concerné depuis moins de trois ans. Pour l'application du présent alinéa, la condition de durée d'exploitation exigée du preneur peut avoir été remplie par son conjoint ou par un ascendant de lui-même ou de son conjoint.
- } Attention : la vente ou l'achat par une collectivité, un Etablissement public ou l'Etat est notifiable à la SAFER et ne constitue pas une exemption

4. Contenu des notifications :

Rappel : nous tenons à vous rappeler qu'en cas de non précision ou d'imprécision portant sur un élément essentiel du projet de vente, la SAFER pourra exiger ce complément d'information. Le délai légal de deux mois ne courra qu'à compter de sa réception en RAR.

Veiller à bien préciser :

- ⇒ Pour le(s) vendeur(s) et le(s) acquéreur(s) : la dénomination sociale, la nature ainsi que les noms, prénoms et professions des membres de la société, l'objet social.
- ⇒ La zone d'urbanisme des POS ou PLU
- ⇒ En cas de document d'arpentage, préciser les nouvelles superficies, même approximatives.
- ⇒ La commission d'agence, les honoraires de négociation, les frais de géomètre... (en cas d'omission, si la SAFER venait à préempter, ils ne pourraient être exigés).
- ⇒ Pour les baux en cours, le nom du fermier, la date de début du contrat ainsi que sa durée.
- ⇒ Si la vente emporte cession de DPU préciser le nombre de droits et leur valeur.
- ⇒ L'exemption ou le droit de préemption prioritaire dont il s'agit (lorsque vous cochez la mention « non soumise au droit de préemption »).
- ⇒ En cas d'exemption relative aux paragraphes 4 et 5 ci-dessus, joindre les engagements.
- ⇒ Toute occupation même provisoire, précaire ou à titre gratuit.