

SAFER : Les pièges des notifications !

#droit de préemption

#Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)

#sociétés agricoles

Référence : RUR-15502-007

Durée : 1 jour

Accessibilité

Si vous êtes en situation de handicap, nous sommes en mesure de vous accueillir, n'hésitez pas à nous contacter à info@coform.fr, nous étudierons ensemble vos besoins.

Description

Souvent critiquées, les SAFER sont devenues des acteurs incontournables de la vente immobilière. Un champ d'application élargi de leurs prérogatives ainsi que des modalités particulières et inhabituelles de notification constituent autant de pièges que le notaire devra éviter. Pour autant, il faut déceler les demandes excessives des SAFER afin de s'y opposer éventuellement.

Objectifs pédagogiques



À l'issue de la formation, l'auditeur saura :

- Déterminer précisément les obligations de notifications
- Apprécier en toute sécurité les cas d'exemption
- Conseiller le client sur les stratégies possibles en fonction des réponses de la SAFER

Programme de la formation



I. Champ d'application du droit de préemption

A. Quant aux biens

Programme de formation

- 1) Qu'est-ce qu'un immeuble à destination agricole ?
- 2) Qu'est-ce qu'un immeuble à vocation agricole ?
- 3) Les parcelles boisées sont-elles des immeubles agricoles ?
- 4) Quel est le sort de la cession de parts sociales ?
- 5) Quel est le sort des DPB ?

B. Quant aux actes

- 6) Faut-il purger un droit de préemption en présence d'un échange rural ?
- 7) Faut-il purger un droit de préemption en présence d'un apport en société ?
- 8) Faut-il purger un droit de préemption dans l'hypothèse d'une reprise d'apport ?
- 9) Faut-il purger un droit de préemption en cas de démembrements de propriété ?

C. Quant aux personnes (exemption)

- 10) Une indivision peut-elle bénéficier de l'exemption de parenté ?
- 11) À quelle condition la vente au preneur exempte du droit de la SAFER ? (notamment la SAFER peut-elle imposer un engagement d'exploiter pendant 9 ans ?)

II. La notification à la SAFER

A. Notifications déclaratives

- 12) À quel moment la notification doit-elle intervenir ?
- 13) Comment définir le « bien rural » ?
- 14) Doit-on attendre le délai de 2 mois si la SAFER n'a pas de droit de préemption ?
- 15) Comment notifier s'il existe une probabilité de préemption partielle ?

B. Réponses de la SAFER

- 18) Quel est le délai de réponse de la SAFER ?
- 16) Peut-on faire abstraction d'une décision illégitime de préemption ?
- 17) Quelles stratégies le vendeur peut-il adopter en cas de discussion du prix ?
- 19) Dans quelle mesure la SAFER peut-elle préempter sur le fondement de la fraude ?
- 20) Quelles sont les conditions de la rétrocession ?

Pour qui ?

Personnes concernées par la formation :

Notaire, Collaborateur rédacteur.

Pré-requis :

Aucun pré-requis.

Les points forts de la formation

- Cas pratique visant les situations complexes interrogeant sur l'obligation de notification
- Cas pratique visant à apprécier la portée des cas d'exemption
- Cas pratique visant les possibilités de contester les décisions des SAFER

Les moyens pédagogiques

- Support pédagogique
- Cas pratiques

Évaluation des acquis

Tout au long de la formation, des évaluations formatives sont mises en œuvre afin de :

- suivre la progression de l'apprenant ;
- renforcer les apprentissages par le biais de retours réguliers ;
- ajuster les modalités pédagogiques si nécessaire (remédiation, approfondissement, etc.).

À l'issue de la formation, une évaluation sommative est réalisée afin de valider les acquis par rapport aux objectifs visés. Elle permet de :

- mesurer objectivement le niveau de maîtrise atteint ;
- attester des compétences acquises à travers un livrable, une certification, une grille de positionnement ou un test final.

Pourquoi choisir cette formation

- 277 questions écrites sur 2024
- 1069 questions orales en 2024

Notre intervenant

Directeur Général du CRIDON OUEST
Juriste consultant au CRIDON OUEST
Docteur en droit privé
Maître de conférences droit privé

Domaines d'intervention :

- Droit des ventes immobilières
- Promesses de vente
- Baux d'habitation
- Droit des biens
- Droit rural
- Droit de la filiation

