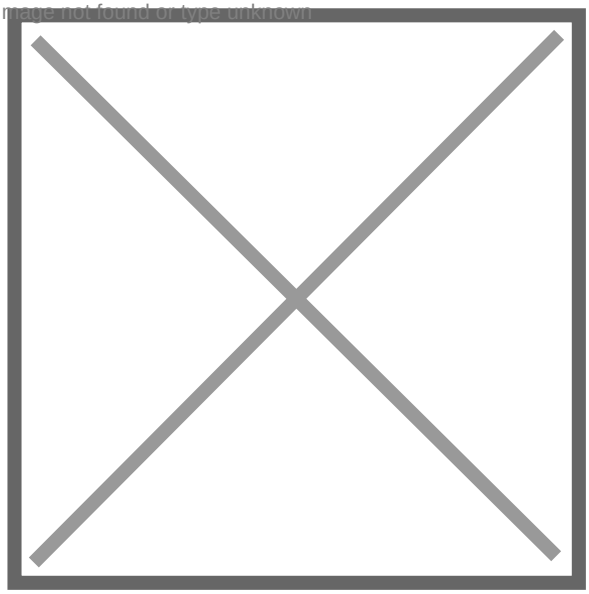
Image not found or type unknown



Preemption SAFER et code urbanisme

Par **xlima**, le **27/07/2016** à **20:19**

Bonjour,

En matière de préemption d' un terrain constructible inclus dans une grande parcelle (agricole), la SAFER est-elle tenue de respecter le code de l' urbanisme ?

Merci

Par **morobar**, le **28/07/2016** à **08:14**

Bjr,
La SAFER exerce un droit de préemption pour revente à un agriculteur sans faire de travaux. C'est une mesure pour conserver la bature agricole des sols et éviter leur transformation en autre chose, camping, terres d'agréments...

Par **xlima**, le **28/07/2016** à **09:45**

Bonjour, je vous remercie de votre réponse.

Je précise davantage mon inquiétude:

La loi ALUR dans son article L. 213-2 alinéa 5 du code de l' urbanisme, précise, en résumé, que le titulaire du droit de préemption doit notifier l' acheteur évincé de sa décision de

préemption dans le délai des deux mois suivant notification initiale. En l' absence de cette notification, la préemption est jugée illégale. La jurisprudence va dans ce sens.

Je ne retrouve pas cette notion dans le code rural.

A noter, que certaines SAFER mentionnent cette notification à l' acheteur évincé dans leurs procédures. D 'autres , non.

Que penser ?

Merci

Par **xlima**, le **28/07/2016** à **13:31**

Je viens d' obtenir la réponse d' un avocat spécialisé dans la préemption:

Le code de l' urbanisme et la loi ALUR ne sont pas applicables aux préemptions SAFER.

Par **talcoat**, le **29/07/2016** à **16:05**

Bonjour,
Le droit de préemption de la SAFER dépend du code rural, il est "purgé" par le notaire (délai de réponse: deux mois).
Cordialement

Par **xlima**, le **30/07/2016** à **17:02**

Je fais suite aux interrogations ci-dessus:

Nous venons de recevoir la notification de la SAFER qui exerce son droit de préemption.
Cette notification, en recommandé AR, est hors délai (+2 jours).

Est-il possible / valable que le notaire en ait reçu la notification à une date différente ?

Merci

Par **morobar**, le **30/07/2016** à **19:57**

Ce qui importe est la date d'expédition de la lettre et non celle de réception.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **xlima**, le **30/07/2016** à **20:30**

Pas de soucis pour cela puisque la date qui figure sur l' entête de la notification de préemption est déjà hors délai.....

La question que je me pose est:
Est-ce que moi, je peux être notifié par un courrier datée (hors-délai) et le notaire recevoir un autre courrier de notification avec une date qui serait OK (dans le délai des deux mois), sachant que, à ce que je comprends, c'est la notification au notaire qui fait foi ?

Merci

Vous avez compris que les relations avec le notaire chargé d' instrumenter la vente sont... houleuses.

Par **morobar**, le **31/07/2016** à **08:18**

Bonjour,
[citation]Vous avez compris que les relations avec le notaire chargé d' instrumenter la vente sont... houleuses.
[/citation]
Hélas je ne lis pas dans le marc de café pour deviner cela.
C'est l'acheteur qui choisit son notaire.
Le notaire est considéré comme mandataire et interlocuteur de la SAFER.
Pour la notification de la préemption, voir art.R143-7 du code rural:
==
La société d'aménagement foncier et d'établissement rural qui exerce le droit de préemption notifie au notaire chargé d'instrumenter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa décision signée par le président de son conseil d'administration ou par toute personne régulièrement habilitée à cet effet. La décision de préemption indique l'identification cadastrale des biens concernés et leur prix d'acquisition. Elle précise en outre en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs prévus par les dispositions de l'article L. 143-2.
Cette décision ainsi motivée est notifiée également à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la notification faite au notaire.**

Une analyse de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours.

Par **xlima**, le **31/07/2016** à **09:29**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour l' info,

Je vais donc attendre que le notaire se manifeste.

Par **xlima**, le **27/08/2016** à **15:09**

Nous avons, depuis, été informé de la décision de préemption qui a été notifiée au notaire, dans les temps impartis.

Or, nous pouvons noter une erreur dans cette notification:

Mon nom de famille n'est pas orthographié correctement sur cette préemption alors qu'il l' est sur la déclaration du notaire.

Qu'en penser ?

Par **BrunoDeprais**, le **27/08/2016** à **15:23**

Bonjour Xlima
Vous semblez tenter de trouver un vice de forme, mais je ne pense pas que ça va aboutir.

Par **xlima**, le **27/08/2016** à **15:27**

En effet, nous cherchons à savoir si la préemption en question est contestable.
D' après ce que je comprends, la contestation ne peut se faire que sur la forme et respect des procédures....

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés