

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE
LA SAFER DE NORMANDIE
&
LA CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE
DES NOTAIRES
DU RESSORT DE LA COUR D'APPEL DE CAEN
&
LE CONSEIL REGIONAL DES NOTAIRES
DU RESSORT DE LA COUR D'APPEL DE ROUEN





Entre les soussignés :

Maître Jacques DESVAGES, Président de la Chambre des Notaires de la Cour d'appel de Caen,

Maître Henri GODARD, Président du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Rouen.

Elisant domicile au siège du Conseil Régional des notaires de la Cour d'appel de Rouen / de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Caen

ET

Monsieur Emmanuel HYEST, Président de la SAFER de Normandie,

Monsieur Stéphane HAMON Directeur Général de la SAFER de Normandie.

Elisant domicile au siège social de la SAFER de Normandie, 2 rue des Roquemonts, 14 000 CAEN,

Il a été dit et exposé ce qui suit :

PREAMBULE :

Le Conseil Régional des Notaires du ressort de la Cour d'Appel de ROUEN, la Chambre interdépartementale des Notaires du ressort de la Cour d'Appel de CAEN et les SAFER normandes ont signé dans le passé chacun entre eux une convention définissant les objectifs de leur coopération et les règles régissant leurs relations professionnelles.

Depuis lors, ces conventions ont été renouvelées en prenant en compte les évolutions du contexte de l'activité des Notaires et de la SAFER. Les deux conventions sont caduques d'où la volonté partagée de renouveler cette contractualisation en intégrant :

-d'une part la création de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Caen née en 2011, de la fusion des Chambres des notaires du Calvados, de la Manche et de l'Orne,

-d'autre part de la fusion des SAFER de Haute et de Basse-Normandie le 19 juin 2017 pour constituer la SAFER de Normandie.

Des évolutions professionnelles sont apparues sur trois plans : qualitatif, technique et au niveau des services rendus.

1/ Sur le plan qualitatif, les demandes de la clientèle dépassent le champ traditionnel des activités purement agricole et patrimoniale. Notamment dans les domaines du conseil économique, juridique ou financier, de l'expertise et du conseil en patrimoine foncier.

En partenariat avec la SAFER, les Notaires entendent apporter des réponses en adéquation avec les besoins du public.

2/ Le domaine de compétence de la SAFER a été étendu à l'ensemble du territoire rural et péri-urbain recouvrant outre l'aménagement foncier des zones agricoles, des questions foncières liées à la protection de l'environnement et au développement économique public et privé des territoires.

La consommation de l'espace ou l'accaparement du foncier sont devenus de véritables enjeux de société. La protection des terres agricoles est mise en avant par les politiques publiques et notamment par la dernière loi d'avenir du 13 octobre 2014.

L'Etat a considéré que la SAFER était un référent en la matière et doit rendre compte des mouvements de foncier sur son territoire de compétence tant auprès du Ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt qu'auprès de chaque Préfet.

La loi d'avenir d'octobre 2014 a apporté un élargissement de l'assiette du droit de préemption des SAFER de façon à éclaircir des marchés jusqu'ici opaques ou des pratiques visant clairement à contourner le droit de préemption de la SAFER voire le contrôle des structures.

La SAFER s'est dotée d'un outil spécifique appelé VIGIFONCIER qui concourt à la transparence du marché foncier auprès des collectivités. Cet outil a deux finalités :

- Assurer une veille foncière au service des maires, présidents de communautés de communes, présidents d'agglomérations, etc
- Valoriser une observation foncière par le biais d'indicateurs de consommation des espaces pour éclairer les choix des élus en matière d'urbanisation notamment.

Afin de permettre à la SAFER d'accomplir la mission d'aménageur foncier rural et péri-urbain qui lui est dévolue par le Code Rural et de la Pêche Maritime, il est souhaitable que la SAFER et les Notaires coopèrent par la mise en commun de leurs compétences et de leurs informations. A ce titre, pour réaliser sa

mission d'observatoire, il est important qu'elle soit destinataire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner ce qui est facilité par l'ouverture depuis le 16 octobre 2017 de la voie dématérialisée comme mode de transmission et de traitement des DIA.

En conséquence, il est souhaité que la SAFER de Normandie soit considérée comme un observateur mais également un acquéreur responsable de l'aménagement du territoire rural et péri urbain. A ce titre, il convient que les vendeurs ou leur notaire prennent autant que possible attache avec la SAFER afin de lui proposer l'acquisition amiable des biens situés en zone rurale ou péri urbaine, et ce dans la mesure où le notaire est mandaté.

Cette coopération rend nécessaire le rappel de l'attachement des parties signataires au mode d'acquisition amiable, de gré à gré, moyennant un prix négocié avec les vendeurs. L'exercice du droit de préemption doit rester un mode marginal d'acquisition.

3/ Les moyens techniques et juridiques ont été largement diversifiés et permettent que les services rendus soient beaucoup plus étendus et adaptés :

- la vente immobilière reste bien entendu le moyen le plus pratiqué, mais il est maintenant complété par :
- l'intermédiation locative et délivrance des autorisations d'exploiter
- la gestion d'un portefeuille d'investisseurs
- la convention de mise à disposition et la mise en exploitation
- l'acquisition des parts ou des actions de sociétés à objet agricole
- la préemption partielle sur des biens bâtis
- la création de fonds agricoles et la régulation des « pas de portes »
- Etc.

En ce qui concerne l'obligation de notifier les ventes immobilières intervenant dans les zones rurales et péri-urbaines, une note technique est jointe en annexe et identifie la tarification du service de réponse anticipée mis en place par la SAFER de Normandie.

En ce qui concerne la convention de mise à disposition, elle constitue une vraie solution d'attente pour les propriétaires en phase de réflexion ou d'attente sur le devenir de la jouissance de leur bien agricole. A ce titre les notaires peuvent proposer ces conventions à leurs clients à charge pour la SAFER de les accepter ou non. Les contrats peuvent être dans ce cas notariés dès lors que le notaire est à l'origine de l'intermédiation dans la limite de leurs champs de compétence respectifs.

Chacune des parties ayant bien entendu son rôle à jouer, ce partenariat entre les Notaires et la SAFER ne doit entraîner aucune confusion dans l'esprit de la clientèle.

L'objectif est d'apporter le meilleur service aux différents acteurs intervenant sur le marché foncier rural et péri urbain : vendeurs, acquéreurs agriculteurs ou non, propriétaires, fermiers, résidents ruraux, investisseurs, collectivités, et généralement toutes personnes souhaitant réaliser un projet portant sur l'espace rural.

L'objet de cette convention est d'amener les notaires et la SAFER :

- A - A valoriser mutuellement leur savoir-faire et œuvrer de concert à leur amélioration
- B - A la juste rémunération de leurs services
- C. - A l'équilibre de leurs prestations.

C'est dans ce dessein qu'est renouvelée cette convention de partenariat entre les Notaires et la SAFER de Normandie.

ARTICLE 1 – REDACTION DES ACTES

Tout acte portant sur des droits mobiliers et/ou immobiliers et en particulier les actes d'acquisition, de cession, rétrocession, échange, constitution de droits réels, etc, dans lequel la SAFER de Normandie sera partie, sera établi par acte notarié.

Toutefois, il ne pourra lui être fait grief, si certains de ses co-contractants résultant de l'élargissement de ses missions (Etat – Collectivités Territoriales, etc...) optent pour la réalisation d'actes administratifs mais la SAFER les incitera à recourir au savoir-faire du notaire.

Les documents contractuels de la SAFER de Normandie préconisent systématiquement la réitération par acte authentique y compris pour les actes à faible valeur de prix de vente pourtant nécessaires à l'aménagement foncier.

Conformément à leur déontologie, les notaires acceptent de leur côté de recevoir ces actes même si ceux-ci sont peu -voire pas du tout- rémunérateurs.

ARTICLE 2 – ACTES D'ACQUISITION OU D'ECHANGES

La minute de tout acte d'acquisition ou d'échange par la SAFER appartiendra au notaire du co-contractant, lequel préalablement à la signature communiquera à la SAFER un projet d'acte ainsi qu'un décompte financier des frais, émoluments et honoraires de l'opération afin de permettre le virement bancaire par la SAFER, le tout dans un délai raisonnable (3 à 4 jours minimum hors jours fériés).

La SAFER s'engage à ne pas faire intervenir un notaire pour l'assister dans les différentes opérations à réaliser y compris dans les cas où elle serait contrainte d'exercer son droit de préemption sauf cas particulier d'opération complexe nécessitant le cas échéant au choix de la SAFER l'intervention d'un notaire extérieur à la transaction.

La minute des actes d'échanges multilatéraux appartiendra au notaire représentant le plus grand nombre d'intérêts conformément au Règlement intercourts des notaires.

Dans tous les actes de mutation, le notaire s'efforcera de régler au jour de la signature des actes la question de la prise en charge des taxes foncières en communiquant à la SAFER les montants dus à partir du jour de l'entrée en jouissance par la SAFER jusqu'à la fin de l'année, la SAFER s'engageant à en régler le montant le jour de la signature de l'acte. De même lors de la rétrocession, la SAFER répercutera à son attributaire le solde des taxes foncières restant dû à partir du jour où elle en est devenue propriétaire.

Le règlement ainsi intervenu sera définitif entre les cocontractants sauf dispositions contraires dans l'acte.

ARTICLE 3 – EMOLUMENTS ET HONORAIRES

La SAFER de Normandie s'engage à verser au notaire, rédacteur de la vente, les émoluments tels qu'ils sont fixés par le tarif légal, ainsi que les honoraires de négociation s'ils sont dus.

De même pour chaque notification de vente à la SAFER ou tout mandat confié à la SAFER intégrant des honoraires pris en charge par les vendeurs, les notaires détailleront le prix principal de vente et le montant HT et TTC de ces honoraires.

De même il pourra être versé un honoraire spécifique pour toute Convention de Mise à Disposition rédigée par le notaire et acceptée par la SAFER dont le tarif sera déterminé par les notaires en accord avec la SAFER.

ARTICLE 4 – ACTES DE RETROCESSION & DE SUBSTITUTION

Pour faciliter l'établissement des actes de rétrocession ou de substitution, le notaire rédacteur sera, sauf exception, celui qui aura dressé l'acte d'acquisition par la SAFER de Normandie.

L'attributaire de la SAFER aura le droit de faire intervenir le notaire de son choix.

Les modèles d'actes de rétrocession ou de substitution utilisés seront ceux mis en ligne sur le site de la SAFER de Normandie : www.saferdenormandie.fr.

Un onglet dédié aux notaires référencé « espace notaires » permettra d'avoir accès à ces documents.

Nom d'utilisateur :

Mot de passe :

Seront en libre-service :

- les projets d'actes : acquisition – rétrocession – substitution,
- une note de synthèse sur le droit de préemption de la SAFER de Normandie,
- le décret autorisant ce droit de préemption,
- tout support ou documentation permettant d'échanger des informations, de mettre en place des modes de fonctionnement, eu égard aux évolutions législatives et/ou réglementaires.

ARTICLE 5 – CAS PARTICULIER DES RETROCESSIONS DE BIENS ACQUIS CHEZ UN NOTAIRE RESIDANT HORS DU RESSORT DES COURS D'APPEL DE CAEN ET ROUEN

Les actes de rétrocessions de biens acquis en l'étude d'un notaire résidant hors du ressort des Cours d'Appel de Caen et Rouen seront dressés par le notaire de

l'attributaire, si celui-ci est désigné comme rédacteur conformément aux règles du règlement intercourts des notaires.

ARTICLE 6 – CAS PARTICULIER DES RETROCESSIONS PROVENANT DU REGROUPEMENT DE PLUSIEURS ACQUISITIONS

Le notaire rédacteur de l'acte de rétrocession d'un bien provenant du regroupement de plusieurs acquisitions sera celui qui aura dressé le ou les actes dont la valeur totale est la plus importante.

ARTICLE 7 - COMMISSION PARITAIRE

Il est instauré une Commission Paritaire chargée de traiter des difficultés ponctuelles d'interprétation de cette convention ou de différends sur un dossier entre un Notaire et la SAFER de Normandie.

↳ - Quatre Notaires désignés respectivement par :

- Deux par le Président du Conseil Régional et deux par le Président de la Chambre interdépartementale,

↳ - Quatre représentants de la SAFER de Normandie désignés par :

- son Président ou son Directeur Général,

Elle se réunit sur convocation du Président du Conseil Régional ou de la Chambre interdépartementale, entend le point de vue de chacune des parties (Notaire et Services de la SAFER) et rend un arbitrage sous forme d'avis.

Une réunion plénière annuelle en présence du Président du Conseil Régional et du Président de Chambre interdépartementale fait le point sur les difficultés rencontrées lors de l'application de la convention et met au point les modifications à envisager.

ARTICLE 8 - GROUPE DE TRAVAIL NOTAIRES – SAFER

Il est instauré un groupe de travail Notaires– SAFER qui sera chargé d'élaborer des propositions juridiques, économiques ou financières destinées à satisfaire les besoins susceptibles d'être exprimés auprès de l'un ou l'autre des deux partenaires.

D'ores et déjà, les deux parties ont abordé quatre sujets à mettre en œuvre immédiatement.

A/ Pour améliorer le fonctionnement des échanges dématérialisés entre la SAFER et les offices de notaires, les parties se concerteront régulièrement sur le moyen le plus approprié pour aider les offices à entrer dans le dispositif de **dématérialisation des DIA** et d'en assurer le bon fonctionnement.

A titre d'exemple et comme indiqué ci-avant, les instances professionnelles diffuseront l'information aux notaires de leur ressort afin que dans toutes les notifications adressées à la SAFER, le notaire fasse figurer clairement les valeurs entre le prix principal de vente et les honoraires HT et TTC de négociation ou de transaction y compris celles mises à la charge du vendeur et intégrées dans le prix de vente de façon à ce que ces charges augmentatives du prix n'aient pas un effet inflationniste sur le prix du foncier dans les statistiques SAFER.

B/ La SAFER par la connaissance d'une part de son territoire liée à la présence de conseillers fonciers sectorisés sur l'ensemble des départements, et d'autre part, le traitement du marché foncier qu'elle reçoit quotidiennement, peut accompagner les notaires et leurs clients **dans l'évaluation de parcelles bâties ou non bâties, libres ou occupées**, ayant une vocation agricole ou forestière. Cet accompagnement pourra se faire également par la fourniture de plans cartographiques édités à partir du système d'informations géographiques mis en place par la SAFER.

Cette prestation fera l'objet d'une facturation par la SAFER. Le notaire sollicitera la SAFER par un courrier ou par mail et dès réception un devis sera élaboré.

La SAFER devant payer une redevance à l'IGN pour chaque plan fourni, il sera intégré dans chaque devis le nombre de parcelles cadastrales à analyser ainsi que le temps passé par le conseiller foncier pour rédiger un rapport.

C/ Réflexions sur le marché sociétaire, fonds agricoles, bail cessible, investisseurs.

Le groupe de travail suggère qu'à l'initiative des deux parties, des réunions sur les sujets ci-dessus listés soient mises en place, et ce avec la volonté de nouer des échanges visant à faire vivre un véritable partenariat entre les parties.

D/ Pour tenir compte des obligations des notaires en matière de télépublication des actes authentiques, le groupe devra rester vigilant à faire évoluer le cas

échéant les modèles d'actes spécifiques aux SAFER, de telle sorte qu'ils soient téléactables.

ARTICLE 9 – DUREE

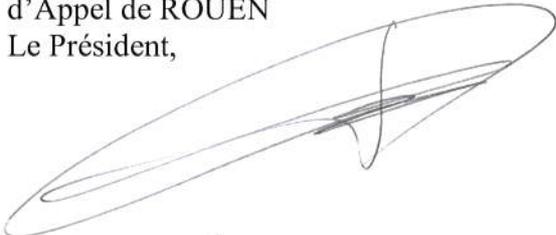
La présente convention est établie pour une durée de six années à compter de sa date de signature par toutes les parties. Elle pourra être révisée tous les deux ans à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Fait en quatre exemplaires à,

Le 25.09.2018

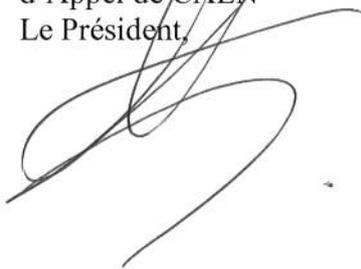
Pour le Conseil Régional des
Notaires du Ressort de la Cour
d'Appel de ROUEN

Le Président,



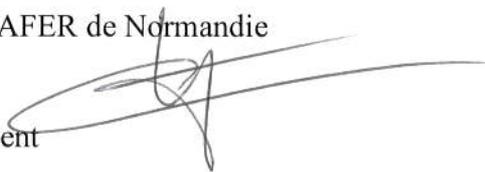
Pour la Chambre interdépartementale des
Notaires du Ressort de la Cour
d'Appel de CAEN

Le Président,



Pour la SAFER de Normandie

Le Président



Le Directeur Général



