

Le prix d'une vente autorisée par le Juge-commissaire s'impose à la Safer

Question : J'ai hérité avec mon frère et ma sœur de 54 hectares de terres appartenant à mes parents et nous sommes tous les trois en indivision. Mon frère, qui était le seul agriculteur de la famille, est en liquidation judiciaire, et nous souhaitons donc les vendre.

Un voisin, qui convoite ces terres depuis longtemps, a proposé de les acheter à un prix très supérieur à celui du marché. Le liquidateur de mon frère a obtenu du juge commissaire l'autorisation de signer l'acte de vente à ce prix.

Je crains cependant que la SAFER ne préempte en contestant le prix de vente. Peut-elle le faire ?

Réponse : Le prix et les conditions de vente des terres agricoles sont notifiés par le notaire à la SAFER pour lui permettre d'exercer son droit de préemption.

Par application de l'article L143-10 du Code Rural et de la Pêche Ma-

ritime, la SAFER, si elle estime le prix de vente exagéré, peut faire une offre d'achat établie à ses propres conditions.

Le vendeur peut soit retirer le bien de la vente, soit contracter au prix proposé par la SAFER, soit demander la révision du prix proposé par la SAFER au Tribunal.

Lors de la vente d'un bien en indivision, si l'un des indivisaires est en liquidation judiciaire, c'est le liquidateur qui peut intervenir en ses lieu et place, si une offre permet une vente amiable dans de meilleures conditions qu'une vente aux enchères.

Le liquidateur doit préalablement être autorisé, par application de l'article L642-18 du Code de Commerce, à céder les droits de l'indivisaire qu'il représente, par le Juge-Commissaire, qui vérifie notamment que le prix est suffisant.

Le notaire notifie alors la vente à la

SAFER à ce prix.

Mais dans ce cas précis, la SAFER ne peut plus faire application de l'article L143-10 précité. Si elle souhaite préempter, elle doit le faire au prix définitivement fixé.

C'est ce qu'a décidé la Cour de Cassation dans un arrêt du 11 juillet 2019 en considérant que « *le juge saisi s'était nécessairement prononcé sur le juste prix au regard de dispositions d'ordre public visant au désintéressement des créanciers* », et que l'ordonnance du juge-commissaire avait acquis force de chose jugée et s'imposait à la SAFER.

En cas de liquidation judiciaire, l'intérêt des créanciers du vendeur prime donc sur l'objectif de lutte contre la spéculation foncière.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**