

## Préemption SAFER : l'acquéreur évincé doit être informé

**Question :**

**J'ai acheté 16 hectares de terres. J'ai su par le vendeur que la SAFER avait préempté depuis plus d'un mois, mais je n'en ai pas été informé. Est-ce normal ?**

**Réponse :**

Le notaire doit notifier la vente des terres agricoles à la SAFER.

Cette dernière, dès lors qu'on ne se trouve pas dans un cas d'exclusion (*vente entre parents, vente au fermier ...*), est en droit d'exercer son droit de préemption.

Pour ce faire, elle doit notifier sa décision au notaire par lettre recommandée avec accusé de réception, ou sous forme électronique, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification du notaire.

La décision de préemption, par application de l'article R143-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, doit indiquer « *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.* »

Par ailleurs, la SAFER doit, par application du deuxième alinéa du

même article, notifier sa décision motivée, à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la notification au notaire.

Le fait, pour l'acquéreur évincé, de ne pas retirer la lettre recommandée, si elle a été adressée à la bonne adresse, ne vicie pas la procédure.

En revanche, si l'information n'est pas envoyée à la bonne adresse, même si c'est l'adresse communiquée par erreur par le notaire, la préemption encourt la nullité.

Dans un arrêt du 21 février 2019, la Cour de Cassation a rejeté un pourvoi formé contre un arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence qui avait jugé que la notification était nulle dans ce cas.

La lettre adressée à l'acquéreur évincé avait été retournée avec la mention « *défaut d'accès ou d'adressage* »

Même si la SAFER n'avait commis aucune faute, la notification a été jugée nulle, de même que la préemption.

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