

CHRONIQUE JURIDIQUE /

Quel délai pour contester la préemption SAFER ...

Question :
Je souhaitais vendre 15 hectares de terres et un lac ; le notaire a notifié la vente à la SAFER. L'acquéreur m'a informé oralement avoir été évincé par cet organisme. Je n'ai reçu aucune information officielle. Est-ce normal ? Puis-je contester la décision de préemption ?

Réponse :

Pour purger le droit de préemption de la SAFER, en application de l'article R141-2-1 du code rural et de la pêche maritime, le notaire en charge de la vente d'un bien agricole « fait connaître, à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural territorialement compétente, deux mois avant la date envisagée pour la cession, la nature et la consistance du bien ou du droit mobilier ou immobilier cédé » et « le prix ou la valeur et les conditions demandées ainsi que les modalités de l'aliénation projetée ».

Par ailleurs, il précise « les nom, prénoms, date de naissance, domicile et profession des parties à l'acte de cession ».

Si la SAFER décide de préempter, elle doit respecter l'article L143-3 du code rural et de la pêche maritime qui dispose :

« **A peine de nullité, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit justifier sa décision de préemption par référence explicite et motivée à l'un ou à plusieurs des objectifs (...) définis, et la porter à la connaissance des intéressés.** »

La décision, qui doit être motivée, est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou sous forme électronique au notaire ; elle est aussi affichée en mairie.

L'article R143-6 du code rural stipule qu'elle est notifiée à l'acquéreur évincé dans un délai de 15 jours à compter

de la date de réception de la notification au notaire, mais curieusement, il ne prévoit pas d'information du propriétaire vendeur.

C'est la raison pour laquelle les SAFER s'abstiennent souvent de notifier leur décision à ce dernier.

Pourtant le vendeur, comme l'acquéreur évincé, est en droit de contester la décision de préemption notamment s'ils l'estiment insuffisamment motivée.

L'article L142-13 du code rural et de la pêche maritime dispose que, sauf en cas de détournement de pouvoir « *sont irrecevables les actions en justice contestant les décisions de préemption prises par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, intentées au-delà d'un délai de six mois à compter du jour où ces décisions motivées ont été rendues publiques.* » Mais la Cour de Cassation a jugé que « *Le délai de 6 mois à compter de l'affichage en mairie prévu par l'article L.142-13 du code rural et de la pêche maritime pour contester les décisions de préemption ne peut, sans porter atteinte au droit à un recours effectif, courir contre le propriétaire d'une parcelle auquel la décision qu'il entend contester n'a pas été notifiée.* » (Cass.3ème, 30 octobre 2013 n°12-19.870)

Ainsi, si la SAFER ne notifie pas sa décision de préemption au fermier, et si le notaire s'en est aussi abstenu, le délai ne court pas à l'encontre du propriétaire vendeur.

Les SAFER ont donc intérêt à lui notifier leur décision, ce qui semble aussi opportun par égard pour un propriétaire que l'on prive du droit de choisir l'acquéreur de ses biens.

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