

Achat d'une exploitation agricole en indivision par la nièce du vendeur et son concubin : la SAFER peut-elle préempter ?

Question : Je vais prendre ma retraite et je souhaite vendre mon exploitation agricole à ma nièce et à son concubin. La SAFER est-elle en droit de se prévaloir de son droit de préemption dans le cadre de cette vente ?

Par application de l'article L.143-1 du Code Rural, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural disposent d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole.

Ce droit de préemption permet à la SAFER de se substituer à l'acquéreur lorsque la vente lui est notifiée par le notaire.

Dans le cadre des ventes à l'intérieur d'une même famille le droit de préemption de la SAFER est écarté en application de l'article L.143-4 3° du Code rural, qui dispose que les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption.

Ainsi, en cas de vente par un oncle, à sa nièce seule, le droit de préemption est écarté sans contestation possible.

La difficulté se présente dans la mesure où la nièce n'achète pas seule, mais en indivision avec une personne (son concubin) qui n'a aucun lien de parenté ou d'alliance avec le vendeur.

Dans ce cas, la question se pose de savoir si le bénéfice de l'exclusion du droit de préemption de la SAFER peut être étendu à l'acquéreur en indivision qui ne remplit pas, par lui-même, les conditions de parenté ou d'alliance posées par la loi.

Il n'existe pas, à ce jour, de réponse de la Cour de cassation.

La jurisprudence a cependant été amenée à trancher la difficulté dans le cas voisin, de l'exercice du droit de préemption du fermier, preneur en place.

La Cour de Cassation a jugé que si plusieurs propriétaires en indivision, vendaient le bien à un acheteur n'ayant de lien de parenté qu'avec l'un des vendeurs, le droit de préemption du fermier ne pouvait pas s'exercer.

La Cour d'Appel d'ANGERS a jugé qu'en cas d'acquisition par plusieurs acquéreurs, le fait qu'un seul des acquéreurs ait un lien de proche parenté avec le vendeur suffisait à faire obstacle au droit de préemption du fermier.

La jurisprudence rendue en matière de droit de préemption du fermier doit pouvoir être transposée à celui de la SAFER, dans la mesure où les deux droits de préemption obéissent à la même logique.

Par ailleurs, d'un point de vue pratique, il paraîtrait difficile de ne faire jouer le droit de préemption de la SAFER que sur les droits d'un des co-acquéreurs, alors qu'il s'agit d'une vente unique.

En conclusion, en l'état de la jurisprudence actuelle, la vente de l'exploitation à la nièce du propriétaire et de son concubin ne sera pas soumise au droit de préemption de la SAFER.

Alain NONNON et
Christine FAIVRE
Avocats au Barreau du GERS