

Droit de préemption de la SAFER et liquidation judiciaire

Question :

Mon voisin a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ; Je souhaiterais acquérir ses terres, qui vont être vendues dans le cadre de cette procédure ; j'aimerais savoir si, dans ce cas, la SAFER dispose d'un droit de préemption.

Réponse :

Le droit de préemption des SAFER peut être neutralisé par le droit des procédures collectives.

Ainsi, lorsqu'il existe une possibilité sérieuse de survie de l'entreprise, le débiteur en difficulté peut bénéficier d'un plan de sauvegarde qui peut comporter la cession d'une ou plusieurs activités, par application de l'article L.626-1 du Code de Commerce. Il conserve une partie de ses activités et de ses biens, et une autre partie, qui peut comporter des immeubles, pourra être cédée à un repreneur.

Dans ce cas, le droit de préemption de la SAFER est inopérant ; il est expressément écarté par la loi.

Il en est de même lorsque le débiteur est dans l'impossibilité d'assurer lui-même le redressement de l'entreprise qui sera cédée dans le cadre d'un plan de cession.

La liquidation judiciaire est ordonnée lorsqu'il n'existe aucune possibilité de redressement.

Dans ce cas, les biens du débiteur sont vendus ; ils peuvent faire l'objet d'une vente sur saisie immobilière, d'une vente de gré à gré, ou être cédés à un tiers dans le cadre d'un plan de cession totale ou partielle de l'entreprise.

Lorsqu'une vente de gré à gré est autorisée par le juge-commissaire pour des biens isolés appartenant au débiteur, il a été jugé par la Cour de Cassation que la SAFER peut préempter.

Il en est de même lorsque les biens sont vendus lors d'une vente aux enchères publiques, autorisée par le juge-commissaire.

En revanche, sous le régime de la liquidation judiciaire, lorsque les immeubles sont vendus dans le cadre d'un plan de cession, la SAFER ne peut préempter. La Cour de Cassation vient de confirmer cette position dans un arrêt du 19 mai 2010.

Tout dépendra donc du mode de cession de l'immeuble ; si l'on présente l'exploitation offerte à la vente comme une unité de production agricole, dont l'activité devra être poursuivie, la SAFER perd son droit de préemption, car le candidat repreneur sera choisi en fonction de critères qui peuvent être distincts du seul prix (prévision d'activité, perspective d'emploi...).

En revanche, s'il n'est pas envisagé de conserver une activité, mais uniquement de vendre un immeuble agricole, la SAFER conserve son droit de préemption.

Christine FAIVRE - Spécialiste en Baux Ruraux et Entreprise Agricole, avocat associée