

Préemption SAFER : quel délai pour régulariser la vente ?

Question :

J'ai acheté 15 hectares de terres, mais la SAFER a préempté. A ce jour, plus de trois mois se sont écoulés, et l'acte de vente à la SAFER n'est toujours pas intervenu. La préemption est-elle toujours valable ?

Réponse :

En cas de vente de biens immobiliers à utilisation agricole ou de terrains à vocation agricole, la SAFER, sauf dans certains cas particuliers (notamment vente au fermier en place ou vente dans un cadre familial) dispose d'un droit de préemption par application de l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le notaire chargé d'instrumenter doit lui notifier la vente, et elle dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître, par lettre, sa décision de préempter.

Dans ce cas, la loi prévoit que l'acte de vente doit être régularisé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la

lettre de la SAFER.

En effet, même si la préemption de la SAFER fait obstacle à la vente à l'acquéreur pressenti, elle ne doit pas empêcher le vendeur de réaliser son bien à bref délai.

L'article L.412-8 du Code Rural et de la pêche maritime dispose donc : «En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet. L'action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.»

Ainsi si la SAFER ne régularise pas la vente dans le délai de deux mois, une mise en demeure peut lui être délivrée, et, si elle reste sans effet pendant 15 jours, sa préemption sera nulle.

Néanmoins, la nullité ne sera pas

encourue si le défaut de réalisation de la vente dans le délai est imputable au vendeur qui s'est dérobé à la conclusion de l'acte de vente.

La question s'est posée de savoir si seul le vendeur pouvait mettre en demeure la SAFER de réaliser la vente ou si l'acquéreur le pouvait aussi.

La Cour de Cassation a décidé dans un arrêt du 07 décembre 2011, réformant un arrêt de la Cour d'Appel de RIOM que l'acquéreur évincé est autorisé non seulement à exercer l'action en nullité, mais aussi à délivrer la mise en demeure.

En conséquence, si la vente n'est pas réalisée dans le délai de deux mois ni dans celui de 15 jours après la mise en demeure intervenue après cette date, l'acquéreur évincé et le vendeur peuvent agir en nullité de la préemption.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles
Avocat associé de la SCP Alain
NONNON – Christine FAIVRE