

Droit de préemption de la SAFER : un exemple à suivre... ou pas !

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 15/03/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 15/03/2019

Sources :

- Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 21 février 2019, n° 17-19370

Pour pouvoir préempter une parcelle agricole mise en vente, la SAFER doit respecter une procédure précise, et notamment notifier la mise en œuvre de son droit de préemption à l'acquéreur évincé. Mais cette notification doit se faire dans le respect de certaines règles, comme une SAFER en a fait l'amère expérience...

Droit de préemption de la SAFER : la rigueur est de mise !

Une parcelle agricole est mise en vente. Un acquéreur se montre intéressé et fait une offre qui est acceptée par le vendeur. Un compromis de vente est alors rédigé par un notaire.

Ce dernier envoie ensuite un courrier à la SAFER pour l'informer de la vente et de sa possibilité d'user de son droit de préemption, qui lui permet d'acheter prioritairement la parcelle si elle le souhaite.

Suite à ce courrier, la SAFER décide d'acheter la parcelle. Pour cela, elle adresse 2 courriers par lettre recommandée avec AR : l'un au notaire, l'autre à l'acquéreur. Mais la LRAR envoyée à l'acquéreur lui revient avec la mention « défaut d'accès ou d'adressage », à cause d'une adresse incomplète.

1 mois plus tard, la SAFER rectifie son erreur et procède à une nouvelle notification, en précisant cette fois l'adresse exacte de l'acquéreur.

Cependant, l'acquéreur estime que la préemption effectuée par la SAFER est nulle : il rappelle que, lorsque la SAFER met en œuvre son droit de préemption, elle a 15 jours pour le notifier par LRAR à l'acquéreur évincé, à compter de la date de notification faite au notaire. Or, il s'est ici écoulé plus de 15 jours entre la notification de son droit de préemption faite au notaire et celle qui lui a été faite à sa bonne adresse.

Ce que ne peut que constater le juge : la procédure de préemption n'ayant pas été respectée, la préemption effectuée ici par la SAFER est nulle.

Lorsque la SAFER met en œuvre son droit de préemption, elle doit le notifier à l'acquéreur évincé, dans un délai de 15 jours à compter de la notification faite auprès du notaire. A défaut, la préemption est nulle !