

SAFER : maison = pas de droit de préemption ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 09/05/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 09/05/2019

Sources :

- Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 28 mars 2019, n° 18-11722

Un propriétaire souhaite vendre sa propriété composée de 8 parcelles incluant des parcelles agricoles et une maison à rénover ne faisant pas partie de l'exploitation agricole. La SAFER peut-elle préempter cette propriété sachant qu'il y a cette maison à rénover ? Le juge vient de répondre à cette question...

Droit de préemption de la SAFER : s'il y a une maison d'habitation...

Un particulier met en vente sa propriété de 8 parcelles qui comporte des terres, des prés, des landes, des bois, ainsi qu'une maison à rénover et un terrain constructible.

Un potentiel acquéreur se montre intéressé et un compromis de vente est signé. La SAFER fait alors savoir qu'elle souhaite préempter la propriété.

Le vendeur sollicite l'annulation de cette décision, préférant vendre à l'acquéreur évincé. Il rappelle alors que la SAFER ne peut pas préempter un terrain en cas de vente de bâtiments d'habitation ne faisant pas partie d'une exploitation agricole. Suivant ce principe, en présence d'une vente globale de biens immobiliers, comportant un bâtiment d'habitation échappant à son droit de préemption, la SAFER ne peut pas faire valoir son droit de préemption.

Ce qui est le cas ici, selon le vendeur : il rappelle que sa propriété comporte une maison à rénover qui ne fait pas partie de l'exploitation agricole, ce qui interdit à la SAFER de préempter.

Mais la SAFER répond que, au regard de la surface totale de la propriété, celle affectée à l'activité agricole est très largement supérieure à celle sur laquelle est édifiée la maison à rénover. Elle peut donc tout de même utiliser son droit de préemption...

... à tort, selon le juge, qui confirme le raisonnement du vendeur : la préemption effectuée par la SAFER est donc annulée.

En présence d'une vente globale de biens immobiliers, comportant un bâtiment d'habitation échappant à son droit de préemption, la SAFER ne peut pas faire valoir son droit de préemption, même si la surface des terres affectées à l'exploitation agricole est prépondérante.