



SAFER Preemption Partielle

Par Stanners

Je cherche à acheter une maison près d'Aix en Provence. L'achat se compose de 2 parcelles, une maison sur c2400m2 et une forêt de c4500m2, au sein d'une zone agricole. Nous avons reçu une lettre de la SAFER nous annonçant qu'elle compte user de son droit de préemption partielle sur la forêt. Le notaire du vendeur a répondu en sélectionnant l'option pour SAFER d'acquérir les deux parcelles au prix actuel du contrat de vente. SAFER dispose d'un délai d'un mois pour décider ce qu'elle veut faire (8 septembre). Il semble que nous saurons seulement alors si nous pouvons poursuivre notre achat initial et acheter la maison et la forêt OU si SAFER décide de tout acheter.

Nous avons besoin d'aide pour comprendre nos droits légaux (si nous en avons?).

1. Il existe une « clause de préemption » standard dans le CdV mais aucune clause de préemption partielle SAFER. Je suppose que ni nous ni le vendeur ne pouvons rompre le contrat de vente en cours à moins que le vendeur n'accepte la préemption partielle ou que SAFER décide d'acheter les 2 parcelles, auquel cas la préemption (partielle) est pleinement exercée? Nous ne voulons pas terminer le contrat, mais notre préoccupation est de savoir si nous arrivons à vendre à l'avenir et que nous rencontrons le même problème.

2. Pendant que SAFER prend la décision d'acheter les deux parcelles (expire le 7 septembre), pourrions-nous intervenir et discuter des options avec SAFER, par exemple conserver la forêt et la convertir en oliveraies ou en vignes?

Étonnamment, notre notaire ne connaît pas nos options.

Tout commentaire serait apprécié.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si plusieurs parcelles sont en vente, la SAFER en achetant l'une des parcelles ne fait pas une préemption partielle.

Vous devez considérer qu'il s'agit de plusieurs ventes en même temps.

Si vous n'êtes pas agriculteur, vous ne pouvez pas négocier avec la SAFER.

Ensuite les propriétaires de parcelles boisées voisines de la parcelle "forêt" ont aussi un droit de préemption sur celle-ci (pas sur la parcelle construite).

Par Isadore

Bonjour,

La SAFER ne peut normalement préempter sur des biens qui ne relèvent pas de sa "juridiction". La Cour de cassation a annulé des préemption portant sur des lots incluant des biens non agricoles.

Le Code rural l'autorise donc, en cas de vente en lot de biens divers, à préempter les biens qui la concernent :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039278656]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039278656[/url]

Mais le vendeur peut forcer la SAFER à préempter sur l'ensemble du lot. S'il accepte la préemption partielle, il a droit à une indemnité pour la perte de valeur liée à la fragmentation du lot. Le vendeur a donc trois choix:

- accepter la préemption partielle et se faire indemniser
- exiger la préemption du lot entier
- renoncer à vendre si la SAFER demande une révision du prix

Comme l'indique Yapasdequoi, les voisins d'une parcelle de forêt ont un droit de préemption en cas de vente... mais je ne suis pas sûre que cette parcelle soit classée comme "bois ou forêt". La SAFER ne peut préempter une forêt que dans certains cas très précis :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594354]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594354[/url]

Vous ne pourrez en effet prétendre racheter la parcelle de bois à la SAFER sauf si vous êtes agriculteurs. Il sera envisageable de racheter la maison.