

→ ACTUALITÉS

→ Libres propos 812-813 → Textes 814-819 → Jurisprudence 820-829 → Doctrine administrative 830-832

→ Projets, propositions, rapports 833-836 → Échos et opinions 837 → Chiffres et statistiques 838 → Agenda → À lire → Au journal officiel

Libres propos

SAFER

812

Maison et terrain attenant: plaider *pro domo* pour écarter le droit de préemption

POINTS CLÉS → La Safer bénéficie-t-elle de son droit de préemption en cas de vente d'une maison d'habitation et de son terrain attenant ?
→ Les auteurs plaident pour son exclusion

Sandrine Besson, juriste au Cridon de Lyon

Hubert Bosse-Platière, professeur à l'université de Bourgogne

Fabrice Collard, rédacteur en chef de la Revue de droit rural, maître de conférences associé à l'université de Nancy

Benjamin Traveley, notaire à Marcigny

La question devrait être réglée depuis longtemps. Elle empoisonne pourtant les relations entre le notariat et la Safer depuis le jour où le législateur a conféré à la Safer un droit de préemption sur des terrains simplement à vocation agricole. La Safer peut-elle mettre en œuvre son droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux d'une maison d'habitation (ne faisant pas partie d'une exploitation ou n'ayant pas été utilisée pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années) et de son terrain attenant ? Si la dernière loi d'avenir agricole l'a écarté lorsque ce bien est situé en zone U et AU d'un document d'urbanisme, la question se pose s'il est situé en

zone N ou A. L'acte est pourtant des plus banals et il serait temps, dans l'intérêt de tous, notaires et Safer, vendeurs et acquéreurs, que le droit respecte enfin les principes élémentaires de sécurité et de prévisibilité juridique.

La FNSAFER, dans son Livre blanc rendu public en septembre 2013 (*RD rur.* 2013, *repère 10*), avait relevé l'impossibilité pour les Safer d'appréhender la terre agricole, notamment lorsque celle-ci était mise en vente avec du bâti sur lequel elle ne pouvait pas exercer sa préemption. Il est vrai que rares sont les notaires qui ventilaient le prix dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) entre ce qui aurait dû entrer dans son champ d'application (terrain) et ce qui

en était exclu (maison). Ainsi, au cours des travaux parlementaires de la loi d'avenir agricole, a été évoqué le cas du chalet de Combloux, situé en face du Mont-Blanc, vendu avec ses terrains d'alpage. À 800 000 euros le chalet, on comprend que la Safer hésite à financer l'opération et l'absence de ventilation du prix paralyse de fait, si ce n'est en droit, son droit de préemption.

• **Droit des contrats versus droit des biens ?** Lors de l'élaboration de la loi, un amendement (n° 851), adopté en séance publique, mais au final non retenu, obligeait le notaire à ventiler le prix dans la DIA lorsque le vendeur entendait aliéner simultanément du foncier non bâti soumis au droit de préemption avec du foncier bâti qui en était exclu, réserve faite de l'hypothèse où les biens étaient indivisibles ou que les parcelles non bâties constituaient des dépendances indispensables et immédiates des autres. Au raisonnement contractuel, était substituée une approche patrimoniale mettant à la charge du vendeur de décortiquer l'objet de sa vente, catégorie de biens par catégorie de biens. Cette méthode a son revers : elle fait fi des intérêts du vendeur. L'atteinte au droit de propriété devient vite insupportable lorsqu'elle laisse sur les bras du vendeur une maison d'habitation qui, au mieux trouvera un acquéreur à un prix déprécié, au pire deviendra invendable. Le chalet de Combloux semble tout de suite moins désirable si l'acquéreur n'est plus certain d'y déjeuner avec la vue sur le Dôme du Goûter. Sensible à l'argument, les parlementaires ont demandé au Gouverne-