

PREEMPTION, CONTESTATION

Recevabilité de l'action en contestation

1ère Chambre A, 26 octobre 2017 - RG 14/08114

Le propriétaire d'une parcelle auquel la décision de préemption n'a pas été notifiée est recevable à contester cette décision même après l'expiration du délai de six mois à compter de l'affichage en mairie prévu par l'article L. 142-13 du code rural et de la pêche maritime.

PREEMPTION, REGULARITE

Condition d'exercice sur une parcelle dont l'aliénation est envisagée

1ère Chambre A, 26 octobre 2017 - RG 14/08114

Le droit de préemption institué au profit de la SAFER par l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime ne peut s'exercer que sur une ou plusieurs parcelles dont l'aliénation est envisagée. Lorsqu'un projet de division d'une parcelle en deux parties et de vendre l'une d'elles n'a pas été concrétisé par suite du refus d'un des propriétaires indivis et que cette partie de parcelle dépourvue d'existence légale n'a fait l'objet d'aucun compromis de vente, contrairement à l'information erronée donnée par le notaire à la SAFER, l'absence de volonté de l'aliéner rend sa décision de préempter nulle et de nul effet.

Détournement du droit de préemption, preuve

1ère A02, 2 février 2006, RG : 04/5498

Le seul fait que le montant cumulé des prix de rétrocession des différentes parcelles excède leur prix d'acquisition ne suffit pas à démontrer que la SAFALT ait détourné son droit de préemption à des fins illicites et agi seule fin de réaliser une plus value sur les biens préemptés.

Droit de préemption partielle (non)

CA Montpellier, 1^{ère} ch., sec. A02, 6 septembre 2005, RG : 03/05910

Si l'article L.213-1-2 du Code de l'urbanisme, issu de la loi S.R.U du 13 décembre 2000 dispose que "*lorsque que la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre*", il ne saurait s'inférer de ces dispositions la reconnaissance d'un droit de préemption partielle qui permettrait à son titulaire de réduire librement, et en quelque sorte *ad litem*, les contours de la préemption à partir d'une DIA portant sur une unité plus large.

Obligation de motiver la décision

1^{ère} ch., sec. A02, 22 mars 2005, RG 03/05574

La régularité de la décision de préemption de la SAFER doit s'apprécier au moment où la préemption est exercée et en fonction de la motivation exprimée imposée par l'art. L 143-3 du Code rural et qui doit préciser en quoi la préemption répond à l'un des objectifs de l'art. L 143-2. Ne permet pas de vérifier la réalité du but poursuivi et est insuffisante par rapport aux exigences légales la motivation par des généralités par référence aux objectifs légaux qui ne détaille pas de façon suffisamment précise l'opération envisagée, et de laquelle sont absentes des données concrètes.

Obligation de réitérer la vente par acte authentique - sanction

1^{ère} ch., sec. A02, 22 novembre 2005, RG 04/3059

La SAFER est soumise, par renvoi de l'article L 143-8 du Code rural, aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L 412-8 du même code, de sorte que la déclaration de préemption effectuée par elle est nulle dès lors qu'elle n'a pas réalisé l'acte authentique dans le délai qui lui était imparti et qu'elle a été régulièrement mise en demeure de le faire.

Ce texte ne disposant aucune restriction, ni exception à la nullité de plein droit, la seule circonstance qu'un contentieux relatif au droit de préemption est en cours ne saurait conduire la SAFER à refuser de déférer à la mise en demeure.

Preuve de l'existence et de la régularité formelle de la décision

1^{ère} ch., sec. A01, 12 avril 2005, RG 04/02808

Il résulte de l'art. R.143-6 du code rural que la notification de préemption par acte d'huissier ne saurait valoir décision de préemption qui, expresse et spécifique à chaque vente, est nécessairement un acte distinct et autonome de l'acte d'huissier, dès lors qu'est exigée une signature du président de la SAFER, ou de son directeur régulièrement habilité, de sorte que le choix d'une notification par voie d'huissier ne saurait dispenser la SAFER de rapporter la preuve de l'existence et de la régularité formelle d'une décision.

Dans une matière où l'huissier n'est pas investi d'une délégation légale, son acte a pour seul effet de porter la décision à la connaissance de son destinataire à une date certaine, mais n'étant pas signé de toute personne habilitée à exercer le droit de préemption, il ne saurait valoir en lui-même exercice d'un pouvoir de décision.

PREEMPTION, EFFETS

Caractère parfait de la vente

1^{ère} chambre A, 26 janvier 2012 - RG N° 10.07005

Il résulte des dispositions combinées des articles L 412-8 du Code Rural et 1589 alinéa 1^{er} du Code Civil que dès lors que la SAFER a exercé son droit de préemption aux conditions qui lui sont communiquées, la vente est parfaite et le vendeur fondé à en poursuivre l'exécution forcée, peu important que l'agriculteur pressenti ait refusé d'acheter le bien préempté.

RETROCESSION

Conditions de validité

1^{ère} A02, 7 mars 2006, RG 05/43

En matière de préemption puis de rétrocession de terres agricoles par la SAFER, il suffit que la SAFER envisage d'acquérir un bien pour pouvoir mettre en œuvre la procédure d'attribution, même si elle n'en a pas encore acquis la propriété.

Le candidat évincé est donc mal fondé à demander la nullité de la rétrocession au motif que lors de la décision de l'attribution, la SAFER n'en était pas propriétaire, mais simplement titulaire d'une promesse de vente. Il ne peut, par conséquent, être invoqué la caducité de la promesse de vente et le défaut de qualité de la SAFER au motif de la tardiveté de la levée d'option, alors que les terres ont été vendues et rétrocédées par acte notarié.

Contestation - obligation de négociation amiable (non)

1^{ère} A02, 2 février 2006, RG : 04/5498

En présence du refus opposé par l'attributaire à sa proposition et motivé par une contestation sur la quantité et la qualité des terres attribuées et le prix de cession, la SAFALT n'avait pas à répondre à sa demande de négociation amiable. En effet, le Code Rural ne prévoit pas la possibilité de telles tractations et elles seraient contraires aux droits des autres candidats.

VENTE REALISEE EN VIOLATION DU DROIT DE PREEMPTION

Qualité pour agir en nullité de la vente

1^{ère} ch., sec. A02, 28 juin 2005, RG : 04/03993

Par application des dispositions des articles L 143-8, L 412-10 et L 412-12 du Code rural, les actions en nullité de vente de biens agricoles réalisées en violation d'un droit de préemption sont exclusivement réservées aux fermiers des parcelles vendues et aux SAFER. Les tiers, même ayant manifesté leur intention d'acquérir le fonds, ne peuvent se substituer à eux.