Préemption safer, code rural et renseignements

Par Visiteur

Selon l'article L143-4 alinéa 3 du code rural,la SAFER ne peut user de son droit de préemption si un co-héritier acquiert un bien sur licitation amiable ou judiciaire.

Si un de ces co-héritiers s'associe avec un étranger de la famille pour acquérir un bien (qui sera par la suite en indivision) sur licitation judiciaire,alors dans ce cas, la FAFER peut-elle user de son droit de préemption? Quels sont les textes de référence ou jurisprudence? Merci par avance.

Par Visiteur

Chère madame,

Le droit de préemption des SAFER ne s'exerce pas sur les acquisitions effectuées par des cohéritiers sur licitation amiable ou judiciaire, ni sur les cessions qui leur sont consenties ou à leur conjoint survivant, ni sur les cessions à des parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni sur les actes conclus entre indivisaires en application des articles 815-14, 815-15 et 883 du code civil (C. rur., art. L. 143-4), ni sur les apports pour constituer un GFA entre membres de la même famille jusqu'au quatrième degré inclus ou par un propriétaire exploitant lesdits biens (C. rur., art. L. 322-8).

Or, dans le cadre du projet d'acquisition que vous souhaitez réaliser, ce n'est pas "un cohéritier", tel que visé par le texte qui va devenir propriétaire, mais bien une nouvelle indivision dont l'un des cohéritiers fait partie.

La cause d'exclusion du droit de préemption de la SAFER n'est donc pas respectée. La SAFER pourra donc exercer son droit de préemption.

Très cordialement.

Par Visiteur

Si j'ai bien compris, la SAFER peut exercer son droit de préemption sur une parcelle agricole acquise par licitation judiciaire par un cohéritié qui s'associe avec un "étranger" pour que ce dernier l'aide à sur enchérir. Vous est-il possible de me donner les articles de référence pour que je puisse en aviser la SAFER? Merci par avance de votre aide.

Par Visiteur

Chère madame,

Si j'ai bien compris, la SAFER peut exercer son droit de préemption sur une parcelle agricole acquise par licitation judiciaire par un cohéritié qui s'associe avec un "étranger" pour que ce dernier l'aide à sur enchérir. Vous est-il possible de me donner les articles de référence pour que je puisse en aviser la SAFER?

Cette interprétation vient tout simplement d'une interprétation analytique de l'article L143-4 du Code rural, associé aux commentaires parus au répertoire Dalloz.

L'achat par un héritier n'ouvre pas droit à préemption. Mais ici, ce n'est pas un héritier qui achète mais une indivision (composée d'un étranger).

Si vous souhaitez éviter la préemption, il suffit que le tiers vous prête l'argent, ou alors de l'acheter vous même, charge

à vous de lui en rétrocéder une partie par la suite.

Très cordialement.