



## Achat d'une maison en zone agricole

-----  
Par juleymar

Bonjour

je souhaite acheter une maison située en zone agricole. Un accord a été trouvé avec les vendeurs, un notaire contacté par l'agent immobilier pour la rédaction du compromis.

Or ce dernier fait marche arrière et met la vente en suspens car le bien, situé en zone agricole, ne peut d'après lui être vendu à qqun d'autre qu'un agriculteur.

L'histoire de la maison est la suivante : un agriculteur possède un terrain en zone A et décide de se faire construire son habitation sur ce terrain non constructible (il peut car il est agriculteur). Quelques années plus tard il se sépare de sa conjointe. Le juge déclare la maison comme habitation de la femme, le mari part vivre ailleurs et ils mettent en vente.

La maison est donc actuellement occupée par la dame qui n'est pas agricultrice.

D'après le notaire, elle-même ne pourrait pas racheter la part de son ex-mari.

Qu'en pensez-vous ? Il est clair que le sujet mérite d'être éclairci avant de se mettre dans une situation compliquée.

D'après vous la vente à un quidam est-elle possible ? Par exemple après consultation de la SAFER qui vérifie qu'aucun agriculteur n'est intéressé (il aurait la priorité dans ce cas) ?

La notaire a trouvé une jurisprudence d'un cas similaire où l'acheteur a dû "rendre" le bien à la safer après l'avoir acheté, sombre histoire.

Si parmi vous il y a des spécialistes de cas similaires, merci beaucoup par avance pour votre éclairage avisé.

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Oui, j'ai connu des cas, mais chaque situation est unique et je ne peux pas être affirmatif.

Je pense que voir un autre notaire, installé sur le secteur en question, + prendre rdv en mairie ou au service de l'urbanisme et aussi la SAFER, serait déjà une bonne base de travail.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je ne comprend pas si le notaire bloque la vente tout court, ou s'il veut reporter la signature le temps de purger le délai de préemption.

S'il bloque totalement, je crois que ce qui pose problème est la vente de la maison sans l'exploitation. L'agriculteur a dû être autorisé à construire sa maison parce que nécessaire à l'exploitation agricole.

Je ne sais pas exactement quel est le problème dans votre cas, mais il est sans doute lié à un risque de fraude aux lois d'urbanisme (en profitant de son statut d'agriculteur pour construire le terrain puis en revendant le bazar).

Il n'est pas interdit par la loi d'acheter une construction illégale, ni d'acquérir un terrain en zone non agricole pour un simple particulier. Il faudrait examiner la manière dont l'agriculteur a justifié la construction de cette maison au regard du PLU.

Je pense que dans tous les cas cette vente serait possible sur le plan légal, mais avec de gros ennuis potentiels pour vous.

La notaire a trouvé une jurisprudence d'un cas similaire où l'acheteur a dû "rendre" le bien à la safer après l'avoir acheté, sombre histoire.

Pas "sombre affaire", la SAFER a bien un droit de préemption "en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole" :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000042655873]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000042655873[/url]

Évidemment, si on oublie de notifier la vente à la SAFER, celle-ci risque d'exiger l'annulation de la vente. Mais tout notaire exerçant en milieu rural devrait connaître ces articles de loi.

Si le notaire s'oppose à la vente, cela ne doit pas être pour ce motif. Il suffirait en effet de purger le droit de préemption de la SAFER en faisant la déclaration obligatoire. Si la SAFER ne préemptait pas, la vente pourrait se faire sans souci moyennant un délai.

-----  
Par juleymar

Merci pour vos réponses.

Isadore,

Je pense que dans tous les cas cette vente serait possible sur le plan légal, mais avec de gros ennuis potentiels pour vous.

A quels gros ennuis potentiels pensez-vous ?

-----  
Par Isadore

Selon la date de construction ou d'aménagement du bien, vous risquez pour commencer de devoir démolir le bâtiment ou le remettre dans sa destination initiale, s'il y a eu obtention d'un permis de manière frauduleuse ou absence de permis.

En cas de sinistre, vous pourriez ne pas pouvoir reconstruire.

S'il semble y avoir eu fraude, étant le "bénéficiaire" de la vente vous pourriez être suspecté de complicité.

Mais bon, ne sachant pas pourquoi le notaire bloque, il est impossible de vous dire quels sont les risques exacts. Un notaire ne bloque pas une vente pour le plaisir. Si la vente ne se fait pas, il s'assoit sur une partie importante de sa rémunération. Donc s'il freine des quatre fers, c'est qu'il doit avoir une bonne raison, n'hésitez pas à lui demander des éclaircissements.

-----  
Par juleymar

Je comprends. Dans le cas présent un PC a bien été obtenu à l'époque de la construction, le bâti déclaré comme habitation. Ce n'est donc pas une construction illégale.

Je vais creuser avec le notaire. Merci encore pour vos réponses

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Le titulaire du permis de construire a déclaré l'achèvement/conformité des travaux ? Le maire l'a contesté ?

-----  
Par juleymar

Al Bundy, oui déclaration de conformité, pas contesté.

-----  
Par Burs

Bonjour,

quelque chose ne colle pas dans votre affaire ou alors il non manque des éléments.

un maison d'agriculteur sur terrain agricole peut être vendu au même titre que n'importe quelle maison. (La safer gardant bien sur son droit de préemption sur la maison également