

La Safer peut préempter un droit d'usufruit agricole

© 15/06/2018 |  Terre-net Média

On n'échappe pas au droit de préemption de la Safer en vendant seulement l'usufruit ou la nue-propiété d'un bien agricole, ou les deux concomitamment.

La Cour de cassation a rappelé ce principe alors qu'elle était saisie d'un litige portant sur des ventes signées avant la loi d'octobre 2014, à une époque où le code rural était muet à ce sujet. Depuis 2014, la loi a confirmé cette jurisprudence en instaurant le **droit de préemption** des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (**Safer**) en cas de « ventes en démembrement ». C'est-à-dire lorsque, au lieu de vendre la pleine propriété d'un bien, les droits de propriété - nue-propiété ou usufruit - sont vendus seuls ou séparément. Le propriétaire de la nue-propiété et celui de l'usufruit ne sont propriétaires que partiellement. Le premier ne détient pas le droit d'usage, alors que le second est seulement propriétaire du droit d'usage.

Un agriculteur avait tenté en 2012 d'échapper à toute possibilité de préemption en vendant l'usufruit d'une part et la nue-propiété de l'autre, à deux personnes différentes. Il ne s'agit pas de deux ventes de droits portant sur un terrain agricole, ont dit les juges, mais il s'agit au final de la vente de tous les droits de propriété portant sur ce bien, et la Safer peut donc préempter. (Cass. Civ 3, 31.5.2018, F 16-25.829).