



Safer achat maison + terrain

Par **abts**, le 13/04/2019 à 12:13

Bonjour,

j'ai signé un compromis de vente pour une maison avec terrain, en 2 parcelles (cadastrale). Une parcelle avec la maison et du terrain (1500 mètres carré environ), et une seconde parcelle adjacente, ou il n'y a que du terrain (3000 mètres carré environ).

En signant le compromis de vente chez le notaire, elle (à moi et à l'actuelle propriétaire) nous a parlé de la safer, qu'elle a l'obligation légale de signaler cette vente, avec un délai de 2 mois maxi pour une éventuelle préemption si jamais un agriculteur était intéressé. J'avoue que je ne connaissais pas ce système (ni l'actuelle propriétaire d'ailleurs).

Quelqu'un pourrait il m'éclairer plus en détail là dessus?

Elle m'a dit que si un paysan était intéressé, il était prioritaire?? La vente est en un seul lot (les 2 parcelles), moi j'ai décidé d'acheter pour la maison certe mais aussi pour le terrain. Le terrain de la parcelle 2 n'est actuellement pas exploité, la proprio laisse un voisin (qui n'est pas paysan) y pète des anes pour l'entretien, mais c'est tout, il n'y a aucun accord écrit.

Quelqu'un peut il venir préempter seulement pour le terrain ou c'est pour l'ensemble? Sachant qu'il y a des paysans dans les alentours.

Par **goofyto8**, le 13/04/2019 à 22:13

bonsoir,

La SAFER a le droit de s'opposer à la vente, en notifiant au notaire qu'elle est acquéreur prioritaire.

Dans ce cas vous ne pouvez plus acheter.

Le vendeur n'a plus que deux solutions
vendre à la SAFER ou refuser de vendre et conservez le bien.

En principe, la SAFER ne préempterait que le terrain sans maison (seconde parcelle de 3000 m²).

Après la signature du compromis, le notaire doit attendre un délai de deux mois avant la signature définitive ; c'est pendant ce délai que la SAFER fait savoir si elle préempte ou pas.

Par **abts**, le **13/04/2019** à **22:34**

Oui mais la propriétaire vend l'ensemble, et c'est une des raisons qui m'ont fait m'intéresser à cette maison, son grand terrain, la safer ne peut préempter que pour le terrain? Sans les 3000 mètres carré, Quid du prix demandé pour le bien, moi j'ai lancé une procédure d'achat et accepté le prix demandé pour la maison et l'intégralité du terrain...si à la fin on me dit ben finalement on vous retire les 3/4 du terrain, la valeur du bien n'est plus la même? Et Quid du délai de 10 jours?

Par **morobar**, le **14/04/2019** à **08:55**

Bonjour,
La SAFER ne dispose d'un droit de préemption que pour des terrains et exploitations agricoles.

Par **goofyto8**, le **14/04/2019** à **13:24**

bonjour,

[citation]Oui mais la propriétaire vend l'ensemble, et c'est une des raisons qui m'ont fait m'intéresser à cette maison, son grand terrain, la safer ne peut préempter que pour le terrain? Sans les 3000 mètres carré, Quid du prix demandé pour le bien, moi j'ai lancé une procédure d'achat et accepté le prix demandé pour la maison et l'intégralité du terrain...[/citation]

[citation]....Sachant qu'il y a des paysans dans les alentours...[/citation]

Si le notaire vous a informé sur la possibilité de préemption par la SAFER, c'est que, selon les informations cadastrales communales, vous cherchez à acheter une terre agricole qui est normalement protégée, sous l'égide de la SAFER, pour conserver une exploitation agricole.

A partir de là, vous devez être informé que la SAFER a deux mois pour se prononcer, soit en n'intervenant pas soit, au contraire, en se portant acquéreur.

Si la SAFER n'est intéressée que par le terrain de 3000 m², votre compromis de vente, déjà signé, mais qui porte sur l'ensemble des deux parcelles, sera annulé pour cause de préemption partielle.

Vous devrez alors éventuellement signer, [s]si vous êtes d'accord[/s], un autre compromis avec le vendeur mais qui ne porte que sur la maison et, bien sûr, à un autre prix qui sera recalculé et proposé par le vendeur.

Le délai de 10 jours c'est pour le droit de retractation de l'acheteur mais vous n'avez aucun intérêt à vous retracter car en cas de préemption partielle vous n'êtes plus obligé d'acheter, ce qui reste.