



Conséquences de l'absence de publicité en mairie de la décision de préemption de la Safer

Commentaire d'arrêt publié le **12/04/2021**, vu **1551 fois**, Auteur : [Me Mike BORNICAT, Avocat](#)

Le défaut d'affichage en mairie de la préemption n'est pas sanctionnée par la nullité de la mesure mais uniquement par l'absence de démarrage du délai de recours contentieux.

Aux termes de l'article L.143-3 du Code rural et de la pêche maritime (Code rural), la [Safer](#) doit à peine de nullité motiver sa décision de [préemption](#) et la portée à la connaissance des intéressés.

Cette préemption, qui doit être motivée par l'un ou plusieurs des objectifs énumérés à l'article L.143-2 du Code rural (par ex. le maintien des agriculteurs), est notifiée au notaire et à l'acquéreur évincé, et une analyse de cette décision est adressée au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant 15 jours.

En principe, « *l'accomplissement de cette formalité est certifié par le maire qui adresse à cette fin un certificat d'affichage à la Safer* ». (article R.143-6 du Code rural).

Rien de tel dans l'espèce qui a conduit la troisième chambre civile de la Cour de cassation à se prononcer le 19 novembre 2020 sur la validité de la procédure de préemption en l'absence d'affichage en mairie de l'analyse de la décision de préemption en violation de l'article R.143-6 du Code rural (Cass. 3ème Civ., 19 novembre 2020 n°19-21.469).

Pour les magistrats du Quai de l'Horloge, l'[affichage en mairie](#) a pour effet de faire courir le délai de recours contentieux contre la décision de préemption et l'omission de cette seule formalité est sans incidence sur la validité de la décision elle-même, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Auparavant, pour déclarer nulle une procédure de préemption de la Safer, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a retenu que si la préemption a été effectivement notifiée aux acquéreurs et aux vendeurs, la Safer n'a pas envoyé d'analyse de sa décision au maire de la commune intéressée et que, disposant d'un droit exorbitant par rapport au droit de propriété, elle n'a pas accompli la totalité de ses obligations de publication. Selon les juges du fond, une telle irrégularité doit être sanctionnée par la nullité de la procédure.

Décision qui est donc censurée par la Haute juridiction qui considère que le défaut d'affichage en mairie de la préemption n'est pas sanctionnée par la nullité de la mesure mais uniquement par l'absence de démarrage du délai de recours contentieux.

La solution se justifie en ce que l'affichage en mairie a pour objet de rendre opposable au public la préemption et faire courir le délai de recours contentieux, et ce compris à l'encontre de l'acquéreur évincé (Cass., 3ème Civ., 25 septembre 2002 n°01-03.638).