



## relance d'un compromis après annulation de préemption

Par Yoanna, le 11/03/2025 à 17:33

Cher(e) Maître bonjour,

Nous avons signé en décembre 2021, chez le Notaire , une promesse de vente pour l'achat d'un terrain non constructible attenant à notre propre terrain; la SAFER a proposé de préempter au motif " prix exagéré" ( nous étions engagés pour 30 000 euros, la SAFER a proposé 400 euros pour ces 400 mètres carrés)

La propriétaire vendeuse a eu un rendez vous à la SAFER , notamment à propos du prix, puis elle refusée l'offre de la SAFER, la préemption a été annulée, la propriétaire nous a assurés de sa ferme décision de ré engager le processus de vente en notre faveur, et nous devons avoir, avec elle, un rendez vous à la SAFER en novembre 2022. Quelques jours avant, le rendez vous à la SAFER a été annulé, sans que nous sachions pourquoi ; confiants nous ne sommes pas intervenus, et en mars 2023 nous avons appris que, suite à conflits familiaux, la propriétaire a fait donation du terrain à sa fille en février 2023 !

ma question : après annulation d'une pré emption, le compromis, que nous avons signé avant la pré emption, aurait dû être relancé ?? la propriétaire aurait elle dû, au regard du droit, nous annoncer son intention de faire donation à sa fille ? avons nous des possibilités de recours ?

Merci infiniment pour votre prochaine réponse

Par Lingénu, le 11/03/2025 à 20:19

Bonjour,

Une promesse bilatérale de vente vaut vente. La préemption de la SAFER annulait cette vente mais la préemption ayant été annulée, l'annulation de la vente à votre profit était de ce fait annulée et le compromis reprenait effet. Votre voisine a donc donné à sa fille un bien qu'elle vous avait vendu. Vous avez un recours, c'est de faire annuler la donation et de forcer

la vente à votre profit.

Par **Yoanna**, le **12/03/2025** à **12:22**

MERCI INFINIMENT pour cette réponse qui nous paraît INCROYABLE ?? , mais on est en 2025, la donation a été faite en 2023, n'est il pas trop tard ??

Par ailleurs, quelle est la part de responsabilité du notaire ?? car , vu que le notaire avait validé cette donation, on ne pouvait imaginer qu'elle n'était pas conforme au droit.

Par **Zénas Nomikos**, le **12/03/2025** à **12:27**

Bonjour,

[quote]  
une promesse de vente

[/quote]  
ne s'agit-il pas d'un compromis de vente avec clauses suspensives?

Pourriez-vous recopier les clauses de ce compromis de vente immobilière?

Par **Yoanna**, le **12/03/2025** à **12:39**

oui, il y a des clauses suspensives, notamment celles relatives à une préemption : il est indiqué qu'en cas de préemption, cette promesse de vente est "considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre" , et que le notaire est chargé "d'opérer la purge de tous droits de préemption"

je précise que nous avons précédemment fourni au notaire l'accord d'obtention de prêt de notre banque

Par **Zénas Nomikos**, le **12/03/2025** à **12:44**

il y a donc peut-être moyen de forcer la vente et de rechercher éventuellement la responsabilité du notaire en même temps, souhaiteriez-vous aller en justice?

l'avis d'un avocat au vu de votre compromis serait indiqué, il y a des consultations gratuites

d'avocats

avant d'aller en justice, vous pourriez aussi avoir recours au médiateur du notariat :

<https://mediateur-notariat.notaires.fr/>

Par **Yoanna**, le **12/03/2025** à **12:58**

si nous sommes sûrs et certains que cette donation puisse être annulée, oui nous avons intérêts à aller en justice, par contre, si il y a une incertitude on risque de payer cher pour rien, or , pour vous éclairer sur la situation, ma consultation auprès de vous est motivée par le fait que la nouvelle propriétaire du terrain ( dont nous avons payé, et perdu l'argent dépensé pour la promesse de vente) est venue nous faire des histoires quelques jours après la donation( c'est ainsi que nous avons découvert le fait de cette donation) pour des exploitations du terrain que sa mère nous avait autorisées , et nous menace de procédure ; je précise que sa mère comptait nous vendre ce terrain 30 000 euros ( la SAFER a pré empté au motif de "prix exagéré", et en a proposé 400 euros), mais la vendeuse , déterminée à nous pour distribuer l'argent à ses petits enfants, savaient que nous ne discuterions pas le prix; si elle a fait cette donation, c'est pour raisons de graves histoires familiales qui ont fait exploser toutes leurs relations : frère et soeur ne se parlent plus, idem les petits enfants qui n'ont rien eu.

puis je vous envoyer la promesse de vente en fichier ?

Par **Zénas Nomikos**, le **12/03/2025** à **13:35**

[quote]

puis je vous envoyer la promesse de vente en fichier ?

[/quote]

désolé mais je ne suis pas assuré pour ce type d'activité donc non je ne peux pas donner suite

je vous laisse consulter mon blog pour confirmer ma position

Par **Yoanna**, le **12/03/2025** à **13:54**

ok pour le fait que je ne puis vous envoyer la promesse de vente en fichier ; par contre pouvez vous me confirmer qu'il nous est, juridiquement, absolument possible de faire annuler la donation , donc que nous pouvons sans crainte de perdre procès et argent, entamer une procédure avec l'aide d'un avocat ?

Par **Lingénu**, le **12/03/2025** à **14:15**

La prescription de votre action pour faire exécuter le compromis est de cinq ans. Vous êtes largement dans les temps.

Avant de vous engager dans une procédure judiciaire, il faudrait consulter un avocat ce qui ne vous coûtera pas très cher.

Ce que vous dites du compromis est des plus classiques. Ce ne sont pas tant les termes du compromis qui sont intéressants à connaître que les faits successifs, préemption par la SAFER, ensuite renonciation de la SAFER à préempter et enfin les rapports ultérieurs que vous avez entretenus avec la propriétaire du terrain. C'est ce qui sera utile à l'avocat que vous interrogerez pour apprécier la régularité de la donation et vos chances de pouvoir la faire annuler.

Ce qui est déterminant est la réponse à la question : la SAFER a-t-elle préempté ?

Première hypothèse : la SAFER n'a pas préempté.

Décider de préempter et ensuite annuler cette décision, c'est finalement pour la SAFER une décision de ne pas préempter. En ce cas liberté d'aliéner est laissée au propriétaire du terrain. Ce dernier étant lié par une promesse de vente doit alors mettre cette promesse à exécution et donc vous vendre.

Selon vos dires, la SAFER a finalement renoncé à exercer son droit de préemption : *la préemption a été annulée, la propriétaire nous a assurés de sa ferme décision de réengager le processus de vente en notre faveur.*

Seconde hypothèse : la SAFER a décidé de préempter et la propriétaire a renoncé à vendre.

En ce cas la propriétaire du terrain ne peut le vendre. Mais elle peut tout de même en disposer à titre gratuit et donc en faire donation à sa fille.

Il est possible que la SAFER ait renoncé à préempter parce qu'elle n'avait pas de motif pour le faire. Les motifs sont énumérés à l'article L143-2 du code rural et la pêche maritime. La lutte contre la spéculation immobilière est un motif de préemption mais il ne semble pas que le prix de 30 000 € jugé exagéré soit lié à une spéculation et donc puisse constituer un motif valable.

Par Yoanna, le 12/03/2025 à 14:40

!!!! quel dommage !! je viens de rêver durant quelques heures , car , sans en être sûre, mais il me semble que c'est le 2ème cas qui s'est produit : la propriétaire a renoncé à la vente, puis a fait donation à sa fille !!! j'imagine que le notaire ne se serait pas mis en faute en acceptant d'acter la donation !!

par contre, QUESTION : la propriétaire avait elle le droit de faire donation à sa fille alors qu'avant préemption par la SAFER, elle s'était engagée par promesse de vente chez le notaire, donc auquel cas pourrions nous nous retourner contre cette personne et faire casser la donation ?

Par **Lingénu**, le **12/03/2025** à **14:57**

Si vous tenez à ce terrain, il y aurait lieu d'analyser ce qui s'est passé exactement. Même si la SAFER a préempté, il est possible qu'elle l'ait fait pour un motif douteux et que vous puissiez faire annuler la préemption et ensuite annuler la donation. Cela vous engagerait dans une procédure à l'encontre de la SAFER d'une part et l'encontre de la mère donatrice et de sa fille donataire d'autre part.

Mais si la SAFER a valablement préempté, vous n'avez pas de recours.

Par **Yoanna**, le **12/03/2025** à **15:18**

la SAFER a préempté au motif "prix exagéré" ( nous avons l'accord bancaire pour financer ce terrain : 30000 euros, la SAFER en a proposé 400 euros) , d'ailleurs la propriétaire a eu rendez vous à ce propos à la SAFER, ensuite la propriétaire nous a réitéré le fait qu'elle voulait nous vendre ( pour distribuer l'argent à ses petits enfants) , et comme la situation traînait ( suite à des conflits familiaux dont nous n'avions pas connaissance), la propriétaire nous a autorisé à construire un mur mitoyen sur un des deux côtés du terrain , sur lequel s'appuie une grange déclarée au cadastre , mais qui partant de la borne, empiète sur sa fin sur le terrain à vendre, elle nous a aussi autorisés à permettre à un voisin d'y déposer temporairement un tas de terre ,en échange du prêt d'une petite pelleteuse qui est venue défricher et légèrement aplanir ce terrain , ceci avec autorisations de la propriétaire , et en novembre 2022.

Quelques jours après la donation , sa fille est venue nous accuser d'avoir déformé le sol du terrain , d'empiéter avec la grange sur son nouveau terrain ( ce qui est vrai), elle a signalé notre grange à la police municipale, est allée à la mairie pour signaler que de la terre avait été déposée, et nous menace d'entamer une procédure. ce sont ces agissements contre nous qui nous incitent à chercher à nous défendre.

Par **Lingénu**, le **12/03/2025** à **16:44**

Avez-vous reçu notification de la préemption ? Si la SAFER a réellement préempté elle a dû vous le notifier par courrier recommandé : article R143-6 du code rural et de la pêche maritime. Ensuite cette préemption a dû être affichée en mairie.