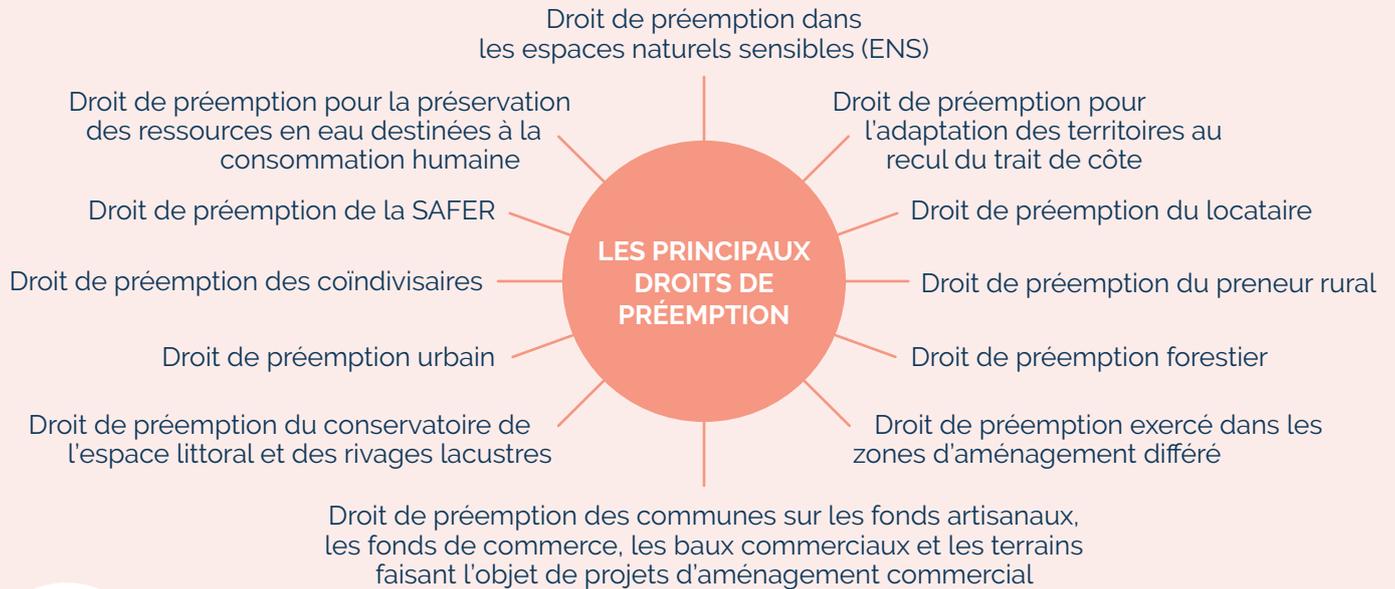




# ARBITRER ENTRE LES DIFFÉRENTS DROITS DE PRÉEMPTION

Le droit de préemption s'entend comme la faculté conférée à une personne, physique ou morale, de se substituer à l'acquéreur d'un bien que son propriétaire a mis en vente (ou donné), en principe, au même prix, charges et conditions que la vente projetée.



## INSTRUCTION

### Conditions

L'acte doit être consenti à titre onéreux ou gratuit.

### Conflits

#### Quand y a-t-il conflit ?

Il y a concours lorsque plusieurs droits de préemption portent sur un même bien.

#### Quels types de conflits ?

On distingue les conflits entre :

- les droits de préemption au bénéfice de personnes publiques et ceux offerts aux personnes privées
- les droits de préemption au bénéfice de plusieurs personnes publiques
- les droits de préemption au bénéfice de plusieurs personnes privées

### Hiérarchisation

#### Principe

La loi prévoit parfois l'articulation de ces différents droits. Lorsque ce n'est pas le cas les tribunaux régleront les concours. On peut toutefois distinguer une hiérarchie :

- 1 L'intérêt public prime l'intérêt privé.
- 2 Les droits de préemption du preneur rural ou du locataire
- 3 Le droit de préemption de la SAFER

### Mise en oeuvre

Ces droits s'exercent les uns après les autres, et en cas de conflit entre 2 droits, il faut purger le premier avant d'exercer le second.



## ACTIONS

### Détermination des droits de préemption applicables

#### Rappel du principe en cas de concours avec un droit de préemption bénéficiant à une personne publique :

- primauté du droit de préemption dans les ZAD et pré-ZAD sur le DPU
- superposition du droit de préemption dans une ZAD et du droit de préemption des ENS des départements
- coexistence du DPU et du droit de préemption sur les ENS
- superposition du droit de préemption des locataires et du droit de préemption d'une collectivité publique
- **concours entre droits de préemption du locataire** : le bailleur peut choisir indifféremment l'une ou l'autre des procédures sans que le locataire puisse exiger qu'il purge préalablement le droit de préemption né de la loi de 1975
- **terrains soumis à la fois au droit de préemption commercial et au DPU** : lorsque le titulaire du droit de préemption décide d'acquérir un terrain soumis à ces 2 droits, le notaire indique le fondement retenu pour l'exercice du droit de préemption
- **le DPU prime le droit de préemption des SAFER** : le notaire doit informer la SAFER de l'existence des droits préférentiels prévus pour les personnes publiques
- droit de préemption du coïndivisaire
- **concours entre le droit de préemption de la SAFER et du preneur rural** : le droit du preneur prime celui de la SAFER, sauf si celui-ci a exercé pendant moins de 3 ans la profession agricole et exploité par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente
- droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte

### La purge du droit de préemption

- Après la signature de l'avant-contrat, le notaire adresse les différentes notifications. Il informe les bénéficiaires de l'existence d'autres droits concurrents.
- Les notifications peuvent être simultanées ou successives en fonction de l'ordre établi.
- Les bénéficiaires disposent généralement d'un délai de 2 mois pour se prononcer (1 mois pour le coïndivisaire).
- **Contenu de la notification** : *a minima* le prix et les conditions de l'aliénation



## CHECK-LIST

- Déterminer les droits de préemption applicables
- Effectuer les notifications
- Informer les titulaires des droits de préemption de l'existence de droits prioritaires (obligatoire par la SAFER) et rappeler la hiérarchie