ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

aménagement foncier

Question écrite n° 43977

Texte de la question

M. Dominique Le Mèner attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales sur le droit de préemption exercé lors de transactions immobilières rurales. Les choix qui président à l'exercice de ce droit, qui peut parfois paraître peu compatible avec le droit de propriété, ne sont pas toujours clairs, et peuvent se faire au détriment des intérêts légitimes des uns et des autres. Certaines opérations immobilières ont ainsi pour effet de léser le propriétaire, sans pour autant garantir la réalisation des objectifs qui devraient motiver le droit de préemption. S'agissant d'une intervention publique dans une transaction privée, se pose alors la question des responsabilités des différentes parties lorsque surviennent des difficultés. Aussi, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur cette question, et notamment l'éventualité d'une refonte du droit de préemption pour le rendre plus compatible avec les nouvelles exigences du monde rural.

Texte de la réponse

Lors des cessions à titre onéreux de biens agricoles, bâtis ou non bâtis, peut s'exercer, selon le cas, le droit de préemption du preneur en place ou le droit de préemption de la SAFER territorialement compétente, le droit de préemption du fermier primant au demeurant toujours celui de la SAFER. De même, sera dans tous les cas prioritaire le droit de préemption que des collectivités territoriales ou établissements publics, tel le conservatoire du littoral, peuvent également mettre en oeuvre. Le droit de préemption détenu par les SAFER ne peut, pour sa part, s'appliquer spécifiquement qu'à des biens agricoles, fonds, terrains ou bâtiments ayant conservé leur utilisation agricole. Les « biens ruraux » auquel leur champ d'intervention a été étendu par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ne peuvent être acquis qu'à l'amiable exclusivement et ne sont ainsi pas susceptibles de préemption de la part de ces sociétés. Conformément aux dispositions du code rural et à la jurisprudence de la Cour de cassation, chaque préemption doit être motivée de manière explicite et concrète, par référence, d'une part, à un ou plusieurs des objectifs définis à l'article L. 143-2 et, d'autre part, au contexte local, pour permettre aux juges de vérifier en cas de litige la réalité des objectifs allégués. La contestation peut intervenir lors de la préemption proprement dite, mais aussi au stade de la rétrocession du bien préempté avec, dans chaque cas, un délai de recours contentieux de six mois. Le droit de préemption des SAFER, qui ne peut être exercé qu'avec l'avis favorable de leurs deux commissaires du Gouvernement, est ainsi toujours susceptible d'un contrôle de la part des tribunaux judiciaires pouvant conduire à l'annulation d'une préemption dont la motivation ne serait pas adéquate. De tels contentieux ne sont en fait pas très nombreux car sur les 200 000 notifications et plus que reçoivent annuellement les SAFER de la part des notaires (222 400 en 2003), celles-ci n'exercent leur droit de préemption que sur 0,7 % de ces projets, soit 1 550 en 2003, et dont 69 préemptions seulement avec révision de prix. Actuellement, les achats par préemption représentent moins de 10 % des surfaces acquises par les SAFER en moyenne nationale, mais peuvent être néanmoins plus importants dans certaines régions où la pression et la concurrence foncières sont particulièrement fortes. Un des volets du projet de loi de modernisation agricole concernera la refonte des régimes d'accès au foncier. Les travaux préparatoires qui seront engagés à l'automne 2004 pourront voir réexaminés, notamment, les missions des SAFER ainsi que les moyens mis à leur

disposition.

Données clés

Auteur : M. Dominique Le Mèner
Circonscription : Sarthe (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 43977
Rubrique : Agriculture
Ministère interrogé : agriculture, alimentation et pêche
Ministère attributaire : agriculture, alimentation et pêche

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 20 juillet 2004, page 5419
Réponse publiée le : 7 décembre 2004, page 9692