



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

SAFER

Question écrite n° 104589

Texte de la question

M. François Sauvadet attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire sur la question de l'élargissement du droit de préemption. Ce droit est un élément majeur de la politique d'aménagement territorial, notamment dans le domaine de l'habitat et de la préservation des espaces naturels. Suivant les termes de la loi, le droit de préemption ne s'applique qu'au titre des cessions à titre onéreux, écartant de fait les donations de son champ d'application. Or les élus locaux constatent de plus en plus fréquemment des donations qui se révèlent être des ventes déguisées. Ce détournement de la loi aboutit à faire obstacle au droit de préemption. Aussi il souhaite l'interroger sur les éventuels projets de modifications de la loi afin d'éviter de telles pratiques. Il attire tout particulièrement son attention sur la possibilité de permettre aux collectivités de préempter en cas de donation.

Texte de la réponse

Le droit de préemption des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ne peut être exercé que sur des biens faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux ainsi que le stipule l'article L. 143-1, alinéa 1er du code rural et de la pêche maritime. Pour les biens entrant dans le champ de son droit de préemption (biens immobiliers à utilisation agricole et biens mobiliers le cas échéant aliénés de manière conjointe, terrains à vocation agricole, sièges d'exploitation ou bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole), c'est en fonction du prix qui lui sera ainsi notifié qu'une SAFER pourra faire valoir son droit de préemption, soit en acceptant les conditions du compromis de vente entre les cocontractants pour se substituer dans les droits et obligations de l'acquéreur amiable, soit pour présenter le cas échéant une contre-offre de prix inférieure et assortir sa préemption d'une révision de prix. Le propriétaire doit donc pour cela avoir aliéné (vente amiable de gré à gré, vente moyennant un barème de rente viagère, offre amiable avant adjudication volontaire...) un bien identifié avec un prix donné. Le régime propre au droit de préemption des SAFER ne saurait, de plus, être considéré isolément. S'agissant des baux ruraux, les articles L. 412-1 et R. 461-11 du code rural et de la pêche maritime stipulent en effet que c'est l'aliénation à titre onéreux par le propriétaire bailleur d'un fonds rural donné à bail à ferme qui peut donner ouverture au droit de préemption du preneur. Par ailleurs, le principe de l'aliénation à titre onéreux prévaut aussi, aux termes de l'article L. 213-1 alinéa 1er du code de l'urbanisme, pour la définition des immeubles et cessions soumis au droit de préemption urbain. Pour des donations opérées dans des conditions laissant présumer qu'elles viseraient à éluder intentionnellement le droit de préemption des SAFER, ce caractère de donation fictive et de vente déguisée aurait au demeurant à être démontré au cas par cas. Si certaines catégories d'aliénations faisant l'objet d'une exemption à leur droit de préemption ont bien à être notifiées aux SAFER à titre déclaratif, pour information, pour compléter leur connaissance du marché foncier dont elles ont à assurer la transparence, ces aliénations limitativement énumérées à l'article R. 143-9 du code rural et de la pêche maritime ne visent pas les transmissions à titre gratuit. En tout état de cause il ne saurait incomber aux notaires de présumer quels dons et legs pourraient laisser supposer qu'ils aient ce caractère de donation fictive et de vente déguisée. Ce serait donc une information systématique sur l'ensemble des successions, donations ou legs à des personnes physiques et

personnes morales (dès lors qu'il peut, en effet, être tout autant fait recours à des associations « écrans »), comportant au moins un bien rural, qui devrait être instituée en faveur des SAFER. En dehors des oppositions de principe qu'une telle mesure soulèverait, celle-ci les rendrait destinataires d'un volume très important d'actes et dispositions de toute nature, à la différence des démembrements de droit de propriété, avec cession séparée d'usufruits ou nues-propriétés, plus circonscrits, qui devraient pouvoir être bientôt portés à la connaissance des SAFER aux termes d'un décret en cours d'élaboration. Il faut noter enfin que les biens à caractère rural, ainsi objets de legs et donations, dès lors qu'ils sembleraient notamment situés en zone périurbaine, seraient loin d'être tous susceptibles de préemption de la part d'une SAFER. Seraient de toute façon hors champ une très grande partie des parcelles forestières et les parcelles en nature de terrain d'agrément sans rapport, pour la jurisprudence, avec une activité agricole ou forestière.

Données clés

Auteur : [M. François Sauvadet](#)

Circonscription : Côte-d'Or (4^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 104589

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : Agriculture, alimentation, pêche, ruralité et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Agriculture, alimentation, pêche, ruralité et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 2011, page 3487

Réponse publiée le : 31 mai 2011, page 5763