



Le droit de préemption de la Safer

La Safer avait vocation de réguler le foncier rural, mais la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 a profondément modifié ses pouvoirs et ses actions.

Les nouveaux objectifs de la Safer, outre sa vocation d'origine, sont d'orienter l'agriculture française vers l'agro-écologie, combiner performance économique, écologique et sociale.

Les moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs sont multiples et notamment par le renforcement du rôle et de l'action de la Safer, tant au niveau de leurs droits d'information et de préemption.

Nouvelles missions de la Safer

La Safer doit en priorité œuvrer à la protection des espaces agricoles naturels et forestiers.

La loi de 2014 lui a conservé sa faculté de substitution mais désormais, elle doit être informée des cessions de parts ou d'actions de société et de toutes cessions entre vifs à titre onéreux ou gratuit (donation même au profit d'un descendant), portant sur des biens mobiliers ou immobiliers. Cette obligation d'information s'étend

également aux cessions d'usufruit ou de nue-propriété.

Le non-respect de l'obligation d'information

• si le bien entre dans le champ d'application du droit de préemption de la Safer l'absence d'information peut entraîner, au choix de la Safer, soit la nullité de la vente ou la substitution à l'acquéreur ;

Le délai d'action de la Safer pour saisir le tribunal est de six mois. Ce délai court à compter de la date de publication de la vente ou à défaut de publication de la vente, du jour ou la Safer a eu connaissance de la vente.

• Si le bien n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption de la Safer, une amende administrative de 5^e classe peut-être prononcée à l'encontre du contrevenant (1 500 € ou 3 000 € en cas de récidive).

Droit de préemption : distinction entre le bâti et les terrains

Le droit de préemption de la Safer s'applique en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui

leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole.

La nature des biens sur lesquels la Safer peut exercer son droit de préemption est clarifiée, il s'agit :

- Les biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés ;
- Les terrains situés dans une zone agricole protégée délimitée par arrêté préfectoral (article L 112-2 du CRPM) ;
- Les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre spécifique (ces périmètres sont créés par délibération du conseil général) ;
- Les terrains situés dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme ou, en l'absence d'un document d'urbanisme, des terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts ;
- Les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ;
- Les bâtiments d'exploitation situés dans une zone à vocation agricole utilisés par une activité agricole et utilisés par une activité agricole au cours des cinq années précédant l'aliénation.
- Droit à paiement unique (DPU) : s comme précédemment, en cas



Chambre des notaires de l'Isère

de vente conjointe de terres et de DPU, la Safer peut exercer son droit de préemption sur le tout, aux seules fins d'une rétrocession conjointe des terrains et des droits ainsi acquis.

- Cession d'usufruit et de nue-propriété : la Safer se voit attribuer un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit des biens entrant dans le champ d'application de son droit de préemption, et ce droit a été étendu à l'aliénation à titre onéreux de la nue-propriété ;
- L'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions de société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.

La Safer pourra également préempter pour le compte du Département dans les espaces agricoles et naturels périurbains.

Ce droit sera exercé à la demande et au nom du Département.

La Safer avait auparavant l'obligation d'informer les communes des déclarations d'intention d'aliéner dont elle était destinataire ; désormais, elle devra informer la commune de toute décision de rétrocession, préalablement à la rétrocession.

Possibilité de préemption partielle

Le législateur a souhaité donner à

la Safer un droit de préemption partiel en cas de vente portant sur un ensemble de biens ; sont concernés :

- La vente portant à la fois sur des terrains à usage agricole ou à vocation agricole et sur des bâtiments (d'exploitation et/ou d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole et/ou des bâtiments situés dans les zones mentionnées pour les terrains nus préemptables et qui ont été utilisés à une activité agricole dans les cinq années précédant la vente).

Le propriétaire pourra exiger que la Safer achète l'ensemble des biens aliénés ou bien accepte la préemption partielle et exige une indemnité pour les biens non acquis. Le montant de l'indemnité est fixé amiablement ou en cas de désaccord par le tribunal de grande instance.

La préemption partielle vise également la vente portant sur des terrains agricoles et sur des biens sur lesquels la Safer ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Opérations exclues du champ d'application du droit de préemption de la Safer

- Les acquisitions de surfaces boisées sont désormais considérées comme des bois, les parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre ;
- Les aliénations de l'usufruit d'un

bien au profit du nu-propriétaire ou, inversement, de la nue-propriété d'un bien au profit de l'usufruitier.

La Safer devra saisir l'autorité administrative compétente de l'État d'une demande indiquant les zones dans lesquelles elle estime nécessaire de pouvoir exercer son droit de préemption, et le cas échéant la superficie minimum des terrains sur lesquels ce droit serait susceptible de s'appliquer.

Antérieurement, la Safer était autorisée par décret à exercer son droit de préemption pour une durée de cinq ans. Toute référence à une durée fixée par décret a disparu. Désormais, la Safer sera habilitée pour une durée indéterminée. Après l'adoption du décret, seuls les commissaires du gouvernement ou la Safer pourront demander une révision des modalités d'exercice de ce droit de préemption. ■

Agenda

Les conférences 18-20

Organisées en partenariat par *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné* et la chambre des notaires de l'Isère, les conférences 18-20 permettent d'aborder des sujets d'actualité et sont ouvertes au grand public. La prochaine se déroulera le 18 juin (à 18 h) à la chambre des notaires de l'Isère, à Seyssins, sur le thème « *Faut-il acheter en 2015 ?* ».

<http://chambre-38.notaires.fr>