

*Acheter des terres, des exploitations agricoles ou forestières librement mises en vente par leurs propriétaires*

## Le droit de préemption des espaces agricoles

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ont un droit de préemption qui leur permettent d'acheter en priorité un bien agricole ou rural pour le revendre à un agriculteur. Elles contribuent, ainsi dans leurs zones d'intervention, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural en favorisant notamment le maintien des exploitants agricoles et en préservant l'environnement.

**Fiche outils - janvier 2020**

## Objet et champ d'application

### Objet

Les SAFER peuvent acheter des biens agricoles ou ruraux puis les revendre principalement à des agriculteurs pour contribuer à leur installation ou au maintien de leur activité agricole, à des collectivités pour les accompagner dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement et de gestion de l'espace, à des établissements publics nationaux ou locaux (conservatoire du littoral, parcs naturels, agences, etc.), à des personnes privées (conservatoires, associations, fédérations, entreprises, etc.) dont les projets répondent à l'objectif de ses missions.

Le droit de préemption des espaces agricoles dont elles disposent est prévu aux articles L143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime (CRPM)<sup>1</sup>. Il s'exerce toujours dans un but d'intérêt général et vise tout particulièrement à :

- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
- La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes.
- La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public.
- La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation.
- La lutte contre la spéculation foncière.
- La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
- La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles.
- La protection de l'environnement.
- Ou encore, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Il est à noter que la SAFER peut également réaliser des acquisitions amiables pour le compte d'un particulier voire d'une collectivité. Après la sollicitation du vendeur, la SAFER signe avec lui une promesse de vente puis fait un appel à candidatures (via son site internet) et transmet ensuite ses droits aux attributaires retenus. Dans ce cas, la SAFER sécurise la transaction et facilite la revente dans de bonnes conditions. Elle peut également acheter à l'amiable pour le compte des collectivités locales garantissant la neutralité de la transaction.

### Typologie de biens concernés

#### ■ Variétés des biens soumis au droit de préemption

Les biens soumis au droit des préemptions des SAFER sont les suivants :

- Les **biens immobiliers à usage agricole** et les biens mobiliers qui leur sont attachés.
- Les **terrains nus à vocation agricole**. Sont assimilés à des terrains nus, les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole.  
Sont considérés comme à vocation agricole, les terrains situés :
  - soit dans une zone agricole protégée,
  - soit à l'intérieur d'un périmètre d'intervention associés à des programmes d'action dans les espaces agricoles et naturels périurbains<sup>2</sup>,
  - soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme,
  - soit, en l'absence d'un document d'urbanisme, les 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**.

1. L.143-2 du CRPM

2. L. 113-16 du CU

- Les bâtiments qui ont été utilisés au cours des cinq dernières années pour l'exercice d'une activité agricole, pour leur rendre un usage agricole.
- Dans les communes littorales, les bâtiments qui ont été utilisés au cours des vingt dernières années pour l'exploitation de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau, pour affecter ces bâtiments à l'exploitation de cultures marines.
- Dans les communes littorales, les bâtiments qui ont été utilisés au cours des vingt dernières années pour l'exercice d'une activité agricole, pour rendre à ces bâtiments un usage agricole.
- Les terrains à vocation agricole cédés avec des droits à paiement de base issus de la politique agricole commune.
- L'usufruit ou la nue-propriété de biens ruraux.
- La totalité des parts ou actions de sociétés agricoles pour l'installation d'un agriculteur.
- Dans les communes et parties de communes de montagne, les bâtiments qui ont été utilisés au cours des cinq dernières années pour l'exercice d'une activité agricole, pour leur rendre un usage agricole.

### ■ **Exercice du droit de préemption sur tout ou partie des biens**

En principe, le droit de préemption s'exerce sur la totalité des biens. Par exception, ce droit peut n'être exercé que sur une partie des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole ou à vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés.
- Des bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole.
- Dans les communes littorales, les bâtiments situés dans les zones ou espaces qui ont été utilisés au cours des vingt dernières années pour l'exploitation de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Des biens pour lesquels la SAFER ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

## Les biens exclus du droit de préemption

Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption :

- Les échanges d'immeubles ruraux réalisés en application de l'article L124-1 du code rural .
- Les aliénations moyennant rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels.
- Les acquisitions effectuées par des cohéritiers sur licitation amiable ou judiciaire et les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant ainsi que les actes conclus entre indivisaires en application des articles 815-14, 815-15 et 883 du code civil.
- Lorsque les acquisitions sont réalisées, sous certaines conditions d'expérience et de capacités professionnelles, par les salariés agricoles, les aides familiaux et les associés d'exploitation, majeurs ou par les fermiers ou métayers évincés de leur exploitation agricole, ainsi que par les agriculteurs à titre principal expropriés et si la superficie de l'exploitation définitive constituée est inférieure au seuil fixé par le schéma régional des exploitations agricoles (article L331-2 § I 1° du code rural et de la pêche maritime).
- Les acquisitions de **terrains destinées à la construction, aux aménagements industriels ou à l'extraction de substances minérales**.
- Les acquisitions de **terrains destinées à la constitution ou à la préservation de jardins familiaux** compris à l'intérieur d'agglomérations, à condition que leur superficie n'excède pas 1 500 mètres carrés, ou situés dans une zone affectée à cette fin soit par un document d'urbanisme opposable aux tiers, soit par une décision de l'organe délibérant d'une collectivité publique.
- Les acquisitions de **parcelles classées en nature de bois et forêts** au cadastre, sauf :
  - Si ces dernières sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole, l'acquéreur ayant toutefois la faculté de conserver les parcelles boisées si le prix de celles-ci a fait l'objet d'une mention expresse dans la notification faite à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ou dans le cahier des charges de l'adjudication.

- S'il s'agit soit de semis ou plantations sur les parcelles de faible étendue dont la commission communale d'aménagement foncier a décidé la destruction, soit de semis ou plantations effectués en violation des conditions fixées par l'article L126-1 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit que les conseils départementaux peuvent définir des zones dans lesquelles des plantations et des semis d'essences forestières ou dans lesquelles la reconstitution après coupe rase peuvent être interdits ou réglementés.
- Si elles ont fait l'objet d'une autorisation de défrichement ou si elles sont dispensées d'une déclaration de défrichement.
- Si elles sont situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière.
- Les **biens compris dans un plan de cession totale ou partielle d'une entreprise** arrêté conformément aux articles 81 et suivants de la loi relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.
- Les acquisitions de **la nue-propriété d'un bien par ses usufruitiers et celles de l'usufruit d'un bien par ses nu-propriétaires.**

## Les modes d'aliénation soumis au droit de préemption

### ■ Aliénations à titre onéreux

Les biens énumérés précédemment sont soumis au droit de préemption des SAFER en cas d'aliénation à titre onéreux.

### ■ Cessions entre vifs à titre gratuit

Sont également soumis au droit de préemption des SAFER, certains biens, droits réels et droits sociaux lorsqu'ils font l'objet d'une cession entre vifs à titre gratuit<sup>3</sup>, à savoir :

- Les biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers qui leurs sont attachés.
- L'usufruit ou la nue-propriété de biens ruraux.
- La totalité des parts ou actions de sociétés agricoles.

3. L143-16 du CRPM

4. L143-11 et L143-12 ; R143-13 et R143-14 du CRPM

Le droit de préemption sur ces cessions à titre gratuit ne s'applique toutefois pas si la cession est effectuée entre :

- Ascendants et descendants.
- Collatéraux jusqu'au sixième degré.
- Epoux ou partenaires de pacte civil de solidarité.
- Une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

### ■ Adjudications

En cas **d'adjudication**, c'est-à-dire en cas de mise aux enchères publiques<sup>4</sup>, la SAFER peut exercer son droit de préemption.

Lorsque le décret créant le périmètre le prévoit, les propriétaires de biens pouvant être préemptés par la SAFER doivent, préalablement à la mise en vente par adjudication, les proposer à l'amiable à la SAFER deux mois avant la date prévue pour la vente. Cette obligation ne vaut pas lorsque l'adjudication a été autorisée ou ordonnée par un juge.

## Le droit de préemption expérimental de la SAFER d'IDF

La loi n°2017-257 du 28 février 2017 a créé l'article L143-2-1 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit à titre expérimental des dispositions particulières pour la SAFER d'Ile-de-France.

Cet article prévoit que pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, soit jusqu'au 2 mars 2020, la SAFER d'Ile-de-France est autorisée à préempter, en cas d'aliénation à titre onéreux des parcelles en nature réelle de bois ou classées en nature de bois et forêt au cadastre, d'une superficie totale inférieure à trois hectares et situées dans les zones délimitées par un document d'urbanisme, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet la protection et la mise en valeur de la forêt desdites parcelles.

Toutefois, ce droit de préemption expérimental ne prime pas sur le droit de préemption de l'Etat lorsqu'une forêt domaniale jouxte la parcelle d'une

superficie totale inférieure à quatre hectares qui est en vente<sup>5</sup> ni sur le droit de préemption de la commune ou le droit de préférence de propriétaires qui possèdent une parcelle boisée contiguë à une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares en vente.

A l'issue de cette période de trois ans, le Gouvernement adressera un rapport d'évaluation au Parlement. Une proposition de loi visant à lutter contre le mitage des espaces forestiers en Ile-de-France vise à pérenniser cette expérimentation.

## Modalités d'exercice du droit de préemption

### ■ **Délimitation du périmètre d'intervention**

Pour que la SAFER puisse exercer son droit de préemption, il faut au préalable qu'un périmètre d'intervention ait été déterminé.

A cette fin, la SAFER doit saisir le préfet de la région dans laquelle elle a son siège d'une demande indiquant les zones dans lesquelles elle estime nécessaire de pouvoir exercer ce droit et, le cas échéant, la superficie minimale des terrains auxquels il devrait s'appliquer.

Le préfet recueille l'avis des commissions départementales d'orientation de l'agriculture et des chambres d'agriculture compétentes dans la zone considérée et consulte le public.

Il transmet ensuite le dossier au ministre chargé de l'agriculture.

Les conditions d'exercice du droit de préemption sont enfin fixées par décret pour chaque SAFER. Ce décret détermine les zones au sein desquelles le droit de préemption peut s'exercer et les circonscriptions administratives au sein desquelles elles se situent. Il peut fixer pour tout ou partie de ces zones, la superficie minimale des terrains auxquels il peut s'appliquer<sup>6</sup>.

### ■ **Priorité des autres droits de préemption et droits préférentiels**

Il appartient ensuite à la SAFER de décider d'exercer ou non totalement ou partiellement son droit de préemption à l'occasion de cession de biens portés à sa connaissance.

Toutefois le droit de préemption de la SAFER ne peut primer les droits de préemption établis par les textes en vigueur au profit de l'Etat, des collectivités publiques, des établissements publics et des cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle prévue à l'article 832-1 du code civil<sup>7</sup>. Ce n'est donc que si ces personnes décident de ne pas exercer leur droit de préemption que la SAFER pourra faire usage du sien.

En outre, le droit de préemption ne peut exercer contre le preneur en place, son conjoint ou son descendant régulièrement subrogé<sup>8</sup> que si ce preneur exploite le bien concerné depuis moins de trois ans.

### ■ **Notification du notaire**

En cas de cession d'un bien soumis au droit de préemption de la SAFER, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître à la SAFER, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, et le cas échéant, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir.

La notification peut aussi se réaliser sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1316-1 et 1316-4 du code civil<sup>9</sup>.

Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus.

5. L331-23 du code forestier

6. L143-7 et R143-1 du CRPM

7. L143-6 du CRPM

8. Dans les conditions prévues à l'article L. 412-5 du CRPM

9. R141-2-3 du CRPM

### ■ Porter à connaissance

Dans les espaces agricoles et naturels périurbains<sup>10</sup>, la SAFER doit, dès réception de la notification et préalablement à toute décision, informer le président du conseil départemental de toutes les déclarations d'intention d'aliéner. Le département dispose d'un délai d'un mois à compter de cette transmission pour informer la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de son intention d'exercer son droit de préemption. Lorsque le département décide d'exercer son droit de préemption, la SAFER, dans le délai de deux mois suivant la date à laquelle la DIA lui est parvenue, notifie cette décision au notaire chargé d'instrumenter et, dans les quinze jours suivant la réception de cette décision par ce dernier, à l'acquéreur évincé. Si le département ne répond pas dans le délai d'un mois ou s'il renonce à exercer son droit, la SAFER peut, dans le délai de deux mois suivant lequel l'intention d'aliéner lui a été notifiée, avec l'accord de ses commissaires du Gouvernement, exercer le droit de préemption qui lui est reconnu au titre des 1° à 8° de l'article L. 143-2<sup>11</sup>.

De même, la SAFER doit porter à la connaissance du maire de la commune où sont situés les biens concernés toutes les déclarations d'intention d'aliéner qu'elle reçoit<sup>12</sup>.

### ■ Délais

La SAFER dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification par le notaire pour prendre une décision.

La SAFER doit faire connaître au propriétaire vendeur, dans les mêmes conditions, son refus ou son acceptation de l'offre aux prix par LRAR.

Si la SAFER n'a pas fait connaître au notaire sa décision dans le délai de deux mois, son silence équivaut à une renonciation tacite à exercer son droit de préemption.

Une notification rectificative est possible, si au cours de ce délai de deux mois, le propriétaire souhaite modifier ses prétentions. Dans ce cas, il doit par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter,

notifier ses nouvelles conditions, notamment de prix, à la SAFER. Le délai de deux mois dont profite cette dernière pour faire valoir son droit de préemption aux nouvelles conditions est alors augmenté de 15 jours.

Dans le cas où, après l'expiration du délai de deux mois laissé à la SAFER pour prendre une décision à la suite de l'accord du vendeur, le propriétaire entend modifier ses prétentions, ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, il persiste dans son intention de vendre, il est alors tenu de renouveler la procédure entièrement.

En tout état de cause, toute vente du bien doit être notifiée dans les 10 jours à la SAFER.

### ■ Accord préalable des commissaires du gouvernement

En cas de préemption, la décision de préempter de la SAFER est subordonnée à l'accord préalable des commissaires du gouvernement<sup>13</sup>.

### ■ Contenu et motivation de la décision de préemption

La SAFER doit, à peine de nullité, **justifier sa décision de préemption** par référence explicite et motivée à l'un ou à plusieurs objectifs mentionnés à l'article L143-1 du CRPM<sup>14</sup>. Pour que la motivation soit suffisante, la décision de préemption, doit comporter au moins un des objectifs assignés par la loi et énoncer une ou plusieurs données concrètes permettant de vérifier la réalité de l'objectif poursuivi.

La décision de préemption indique également l'identification cadastrale des biens concernés et leur prix d'acquisition (R143-6 du CRPM).

### ■ Notification à l'acquéreur évincé et transmission en mairie

La décision motivée doit être notifiée à l'acquéreur évincé par LRAR dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la notification faite au notaire.

10. L113-16 du CU

11. R. 143-15 du CRPM

12. L143-7-2 du CRPM

13. R141-10 et R143-13 du CRPM

14. L143-3 du CRPM

Une « analyse » de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant 15 jours. Un certificat d'affichage en mairie est ensuite adressé à la SAFER<sup>15</sup>. Cette « analyse » correspond aux éléments d'information requis par l'article R143-6 (identification cadastrale, prix, motivation).

#### ■ **Accord sur le prix et action en nullité**

A compter de la date d'envoi de l'accord au propriétaire vendeur, la SAFER bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte de vente authentique.

Passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit 15 jours après une mise en demeure du vendeur faite par acte d'huissier de justice restée sans effet. Cette action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.

#### ■ **Désaccord sur le prix et faculté de renonciation**

Lorsque la SAFER estime que le prix et les conditions d'aliénation sont exagérés, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles de même ordre, elle adresse au notaire du vendeur, après accord des commissaires du Gouvernement, une offre d'achat établie à ses propres conditions.

Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la SAFER, il peut soit :

- Retirer le bien de la vente.
- Demander la révision du prix proposé par la SAFER au tribunal compétent de l'ordre judiciaire.

Le vendeur dispose d'un délai de six mois pour prendre une décision suite à la réception de l'offre de la SAFER. Si, dans ce délai, il n'a ni fait savoir qu'il l'acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, il est réputé avoir accepté l'offre de la SAFER qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé. Si le vendeur décède avant l'expiration dudit délai, cette présomption n'est pas opposable à ses ayants droit. La SAFER doit alors réitérer son offre.

15. R143-6 du CRPM

16. L143-10 ; R143-12 du CRPM

17. L143-1-1 et L143-1-2 du CRPM

18. R. 143-4 et R143-6 du CRPM

En cas de saisine du tribunal par le vendeur, et une fois le prix fixé par le tribunal, l'une ou l'autre des parties a toujours la faculté de renoncer à l'opération.

Dans le délai d'un mois à compter du jour où le jugement est devenu définitif, la décision de la SAFER doit être parvenue au notaire chargé d'instrumenter.

Le vendeur dispose quant à lui d'un délai de trois ans pour prendre une décision (vente ou renonciation à la vente). Si le vendeur le demande dans ce délai, la SAFER ne peut refuser l'acquisition du bien au prix fixé par le tribunal, éventuellement révisé<sup>16</sup>.

Le silence de la SAFER ou du vendeur pendant le délai dont ils disposent respectivement vaut renonciation, selon le cas, à l'acquisition ou à la vente aux prix et conditions fixés par le tribunal.

#### ■ **Exercice partiel du droit de préemption**

La SAFER peut décider d'exercer son droit de préemption sur une partie seulement des biens aliénés<sup>17</sup>.

Lorsque la SAFER fait part au vendeur de son intention de ne préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire peut exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés.

Si la notification adressée par le notaire du vendeur à la SAFER comporte des valeurs distinctes pour chaque catégorie de biens, la SAFER peut exercer le droit de préemption partiellement sur les biens qui l'intéressent. Elle doit, dans ce cas, faire connaître son intention au notaire selon les mêmes modalités que celles précédemment décrites<sup>18</sup>.

En revanche, si la notification adressée par le notaire du vendeur à la SAFER ne comporte qu'un montant global pour les biens, la SAFER doit alors émettre, pour le ou les seuls biens qui l'intéressent, une offre de prix.

#### ■ **Prix d'acquisition**

La SAFER peut préempter au prix indiqué dans la notification. Ce dernier correspond au prix du foncier auquel il faut rajouter les éventuels frais de commission d'agent immobilier, s'ils sont expressément mentionnés dans la notification. A défaut, la SAFER n'est pas tenu de les payer.

Elle peut également faire une contre-offre de prix. La préemption avec contre-offre de prix se justifie lorsque la SAFER estime que le prix envisagé pour la vente est supérieur à la valeur réelle du terrain.

Cette offre de prix de la SAFER doit avoir au préalable fait l'objet d'un accord exprès des commissaires du Gouvernement.

La décision du vendeur est portée à la connaissance de la SAFER par le notaire chargé d'instrumenter.

En cas de silence de la part du vendeur dans un délai de deux mois à compter du jour de la réception par le vendeur de la notification de l'offre d'achat de la SAFER, le vendeur est réputé avoir accepté celle-ci.

Le vendeur peut accepter l'offre d'achat sous réserve d'être indemnisé de la perte de valeur des biens non compris dans cette offre. Dans ce cas, la SAFER dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître au notaire, tout en en indiquant l'avis des commissaires du Gouvernement, sa décision :

- d'acceptation.
- de refus. Dans ce cas, à défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnisation, celui-ci est fixé par le tribunal de grande instance.<sup>19</sup>
- ou de renonciation à l'achat.

Si le vendeur n'accepte pas l'offre d'achat, le tribunal de grande instance peut être saisi par l'une des parties dans un délai de quinze jours pour qu'il détermine le prix.

Si le vendeur n'accepte pas une préemption partielle et exige que la SAFER se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés, la SAFER peut soit :

- accepter cette acquisition aux prix et conditions d'aliénation,
- renoncer à préempter.

La décision de la société doit être parvenue au notaire dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la décision du vendeur. Le silence de la société à l'expiration de ce délai vaut renonciation et rétractation.

### ■ **Rétrocession à un tiers des biens préemptés**

L'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime autorise les SAFER à conserver un bien acquis à l'amiable ou par préemption « *pendant la période transitoire et qui ne peut excéder cinq ans* ».

En principe, les SAFER ont donc l'obligation de procéder à la cession des biens préemptés dans le délai de cinq ans, sauf procédure de prorogation de cinq ans, renouvelable une fois<sup>20</sup>.

Ces dispositions ne prévoient pas de sanction.

Sur ce point, le Conseil constitutionnel a récemment précisé que le dépassement du délai prévu par ces dispositions n'entraîne pas la cession automatique du bien préempté à l'acquéreur évincé ou l'annulation de la préemption, et que la SAFER demeure tenue à une obligation de rétrocession conforme aux finalités d'usage du droit de préemption. Il précise en outre qu'il appartient à la juridiction compétente de veiller à ce que la durée de détention du bien préempté ne conduise pas à la méconnaissance de l'objet pour lequel la loi a institué le droit de préemption (Cons. const. 25 mai 2018 n° 2018-707 QPC).

En cas de rétrocession du bien, la SAFER doit motiver et publier la décision de rétrocession et annoncer préalablement à toute rétrocession son intention de mettre en vente les biens acquis par préemption ou à l'amiable.

19. dernier alinéa de l'article L143-1-1 du CRPM

20. art. L142-5 et R142-5 du CRPM

### Appel à candidature par la SAFER

via une publicité en mairie et dans 2 journaux du département.



*Les candidatures doivent parvenir dans un délai de 15 jours sous peine d'irrecevabilité*

### Recueil et instruction de toutes les demandes par le conseiller foncier

Le demandeur initial est traité à égalité avec les autres demandeurs potentiels. Les candidatures sont confirmées par la signature d'une promesse d'achat, d'un versement de 20% du prix et d'une justification de financement.



### Consultation locale

Enquête auprès des correspondants locaux ou commission cantonale.



### Avis du comité technique

Décision du Conseil d'administration régional si pas de majorité qualifiée en comité technique. Choix de l'attributaire guidé par : cadre de référence du Programme Pluriannuel d'Activités de la SAFER (PPAS), priorités du schéma régional des structures, dossier du candidat (capacité financière, potentiel du projet, qualités personnelles).



### Accord des commissaires du gouvernement



### Rétrocession : signature de l'acte notarié

La SAFER peut imposer un cahier des charges sur l'usage agricole du bien pendant 10 ans. Les biens acquis doivent être rétrocédés dans un délai de 5 ans.



### Information légale

Notification de décision motivée à l'acquéreur évincé (si préemption), aux candidats non retenus. Affichage en mairie sous 1 mois et pendant 15 jours.

### Contentieux de rétrocession

Devant le Tribunal de Grande Instance par l'acquéreur évincé ou les candidats non retenus. Le pouvoir du juge est limité à l'annulation de la rétrocession sans pouvoir imposer un nouvel attributaire.

### Les motifs et les délais pour contester la décision de préemption de la SAFER

Le propriétaire-vendeur ou, le plus souvent, l'acquéreur évincé, peuvent agir contre la SAFER en nullité de la préemption devant le tribunal de grande instance.

En cas de contestation de la décision de préemption, le délai pour contester la décision de préemption de la SAFER est de 6 mois, mais le point de départ de ce délai dépend du motif de contestation.

Si la contestation est fondée sur un autre motif autre que le respect des objectifs définis à l'article L. 143-3 du CRPM, tel que le défaut de publicité, l'absence ou l'insuffisance de la motivation de la décision de préemption, le défaut de pouvoir du signataire de la décision de préemption, ou si l'opération projetée n'ouvre pas lieu à préemption de la SAFER, le délai de contestation est de six mois à compter de la publication de la décision de préemption contestée, c'est-à-dire de son affichage en mairie.

En cas de décision de rétrocession, la contestation de cette décision ou de la décision de préemption sur le fondement de la violation des objectifs énumérés à l'article L143-2 du CRPM est possible dans un délai de six mois à compter de la publication de la décision de rétrocession du bien préempté par voie d'affichage (articles L143-14 ; R143-11, alinéa 3 du CRPM).

### Les effets de la contestation de la décision de préemption de la SAFER

En cas de contestation de la décision de préemption, le tribunal vérifiera la légalité de la décision de préemption. Il ne jugera pas en opportunité.

Si la décision de préemption est annulée par le tribunal, elle est réputée ne jamais avoir existé, elle disparaît donc de l'ordonnancement juridique et la SAFER est réputée avoir renoncé à préempter. En conséquence, l'acquéreur évincé est replacé dans ses droits. Le compromis de vente qui avait été conclu entre le vendeur et l'acquéreur pourra donc reprendre vie.

La responsabilité de la SAFER peut être engagée par les parties lésées, notamment l'acquéreur évincé, si l'exercice du droit de préemption était illégal, et donc fautif.

Si la décision de préemption n'est pas annulée par le tribunal, elle est réputée parfaite au profit de la SAFER qui dispose alors d'un délai de deux mois pour réitérer la vente par acte authentique.

## Intérêts et points de vigilance

### Intérêts

- Ce droit de préemption peut contribuer à maintenir les activités agricoles face aux pressions foncières et immobilières. A ce titre, il conforte les SAFER agissant directement ou pour le compte d'une collectivité.
- Il permet également de réguler le marché des terres agricoles et d'éviter une flambée de leur prix mais également de structurer les nouveaux usages de ces terres en donnant la priorité à l'installation de jeunes agriculteurs.
- Ce droit de préemption permet également d'agir en faveur du développement local et de la protection de l'environnement et de trouver un équilibre entre développement urbain et protection de l'environnement. Il facilite également la mise en œuvre des compensations environnementales ou agricoles pour palier à la disparition des terres agricoles et des espaces naturels.
- Cet outil permet également à la SAFER de revendre le foncier à un autre attributaire dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux poursuivis.

### Points de vigilance

- Le droit de préemption de la SAFER peut être mis en échec par un autre droit de préemption prioritaire ou un droit préférentiel. Il nécessite donc une coordination avec les collectivités pour définir l'usage préférentiel du foncier. Il est également nécessaire de mettre en cohérence dans les différents documents d'urbanisme les stratégies d'urbanisation et de préservation de l'agriculture et des espaces naturels.
- En cas de préemption partielle, la SAFER peut être contrainte de préempter la totalité des biens.
- La SAFER ne peut préempter que sur une typologie limitée de biens ; elle doit justifier clairement de la vocation agricole.
- La distinction entre les deux types de motifs permettant de contester une décision de préemption (violation des objectifs pour préempter ou autre motif) est fréquemment source d'erreurs.

## Textes de référence

- Code rural et de la pêche maritime : L143-1 et suiv., ; L141-1 et suiv., ; L412-8 à L412-11 ; L412-12 alinéa 3 ; R143-1 et suiv. ; R141-1 et suiv.
- Code de l'environnement : L321-2
- Code civil : 1316-1 ; 1316-4 ; 1589, alinéa 1<sup>er</sup> ; 832-1
- Loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain

## Pour aller plus loin ●●●

Site outils de l'aménagement :  
<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique foncier :  
<http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>

## Rédacteurs ●●●

Anne Davy, Adden avocats • Grand Ouest pour le Cerema

## Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :  
<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaèle Ratto, Guillaume Fauvet  
Foncier - Guillaume Fauvet

### Photo de couverture

Pixabay - RitaE

### Maquettage

[www.laurentmathieu.fr](http://www.laurentmathieu.fr)

### Date de publication

Juillet 2020

© 2020 - Cerema  
La reproduction totale ou  
partielle du document doit  
être soumise à l'accord  
préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur  
[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment