



Le Droit de préemption des **terrains agricoles** et en **zone naturelle**

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ont un droit de préemption qui leur permet, lors de la vente de foncier agricole, d'acquérir en priorité à certaines conditions les terrains situés soit dans une zone agricole protégée, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme.

Nota: en l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts (art. L143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, et dispositions réglementaires associées).

Les biens soumis au droit de préemption des SAFER sont les terrains bâtis ou non et les constructions à usage ou vocation agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés, les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole, l'usufruit ou la nue-propriété de biens ruraux, les terrains non bâtis compris dans un espace naturel et rural, les parts ou actions de sociétés agricoles, les donations entre vifs à titre gratuit sous certaines conditions...etc.

Les mutations soumises au droit de préemption sont celles qui se font à titre onéreux (art. L412-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, et dispositions réglementaires associées).

Les mutations entre cohéritiers, proches parents jusqu'au 4^e degré ou co-indivisaires du vendeur ; les donations entre vifs à titre gratuit entre collatéraux jusqu'au 6^{ème} degré, partenaires ou personnes ayant des liens familiaux; les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre (sauf exceptions) ne peuvent cependant pas faire l'objet d'une préemption des SAFER,

Tout projet de mutation d'un foncier agricole, y compris en cas d'exemption, doit être notifié à la SAFER *au moins 2 mois avant la cession*. C'est le notaire du propriétaire, en charge de la mutation, qui doit lui transmettre une déclaration d'intention d'aliéner par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice spécifiant la nature et la localisation du bien, les noms et qualités de l'acquéreur et du vendeur, ainsi que le prix de vente. La SAFER doit informer le maire des déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de sa commune.

Toute vente d'un fonds agricole effectuée sans notification préalable de la Safer est susceptible d'être annulée, avec des dommages-intérêts à verser. ***La SAFER dispose d'un délai de 2 mois à partir de la réception de la notification pour y répondre.***

Absence de préemption

La renonciation au droit de préemption peut être faite au moyen d'une notification formelle au notaire ou résulter du silence de la Safer dans le délai de 2 mois.

Au vu de cette renonciation, le propriétaire peut conclure la vente dans un délai d'1 an suivant la notification avec le candidat acquéreur aux mêmes prix et conditions que ceux notifiés à la SAFER. Elle devra être notifiée à la SAFER dans les 10 jours de sa réalisation.

Acceptation de la préemption

La SAFER peut, dans le délai de 2 mois, accepter l'offre de vente. Par cette décision, elle exerce son droit de préemption au prix et conditions proposés dans l'offre et se substitue au candidat acquéreur. Le propriétaire ne peut plus renoncer à son projet de vente, ni en modifier les conditions.

Si elle exerce son droit de préemption et achète le bien agricole, la SAFER doit le rétrocéder et



Le **Droit** de préemption des **terrains agricoles** et en **zone naturelle**

le revendre à un autre acquéreur dont le projet répond aux missions d'aménagement local de la SAFER : agriculteur, collectivité locale, établissement public national ou local (Conservatoire du littoral, parcs naturels, agences, etc.), personne privée (conservatoires, associations, fédérations, entreprises, etc.)...

Contre-proposition d'achat

La SAFER peut exercer son droit de préemption et proposer une nouvelle offre d'achat, notamment en fonction des prix pratiqués dans la même région pour des biens de même type, qu'elle adresse au notaire chargé de la vente. Le vendeur, qui dispose d'un délai de 6 mois pour y répondre, peut alors accepter cette offre, retirer le bien de la vente, ou saisir le tribunal de grande instance s'il conteste le prix proposé. Sans réponse du vendeur dans le délai de 6 mois, celui-ci est considéré comme ayant accepté l'offre. La SAFER acquiert alors le bien au prix qu'elle a proposé.