

Intervention de la SAFER dans la mutation d'une propriété rurale

Les SAFER, Société d'Aménagement Foncier et d'établissement Rural, ont été créés en 1960, dans le but de réorganiser les exploitations agricoles, afin d'améliorer la productivité de l'agriculture française, et d'aider à l'installation de jeunes agriculteurs.

Elles sont aujourd'hui une étape incontournable dans toute vente de propriété rurale.

Les SAFER disposent de deux modes d'intervention dans les opérations foncières rurales, par voie amiable ou par voie de préemption.

VENTE PAR VOIE AMIABLE

La procédure de vente amiable consiste à confier la transaction à la SAFER avec une promesse unilatérale de vente avec faculté de substitution. Le bien vendu est réputé libre de toute occupation.

La SAFER effectue ensuite un appel de candidatures, obligatoire pour toutes les opérations SAFER (Art. R142-3 CRPM ¹). L'appel à candidatures sera effectué au prix conclu dans la PUV. Seules les candidatures à ce prix, et démontrant leur capacité financière, peuvent être retenues par la SAFER.

L'acquéreur doit se porter candidat (formalité de fiche de candidature), en indiquant un descriptif précis de son projet.

Dans le cas de candidatures concurrentes, la sélection se fait sur la teneur des projets et la capacité des candidats à le mettre en œuvre. L'arbitrage est réalisé par une commission, appelée Comité Technique Départemental, composée de représentants de la profession agricole (Chambre + syndicats représentatifs), des collectivités locales (Association des Maires de France, Département, Région), de l'Etat (DDT, Domaine), du Conservatoire des Espaces Naturels et de la Fédération de Chasseurs, d'actionnaires de la SAFER (MSA, Groupama, Crédit Agricole).

Une éventuelle complémentarité des candidatures peut être étudiée selon le cas, à travers une conciliation menée par la SAFER.

La rétrocession par substitution inclura dans l'acte un engagement pour l'acquéreur choisi de conserver la destination du bien pendant une durée de 10 ans (le cahier des charges). Cet engagement entraîne une exonération totale des droits d'enregistrement pour l'acquéreur.

La SAFER facture par ailleurs des prestations de service à l'acquéreur, selon un barème en vigueur par région.



LA PRÉEMPTION

DÉFINITION

Les pouvoirs publics ont accordé aux SAFER la possibilité d'acquérir en priorité, dans certaines conditions, les propriétés agricoles mises en vente.

La préemption s'exerce dans un cadre légal avec une motivation précise et requiert l'accord des commissaires de Gouvernement, visant la consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'attendre 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, dans les conditions prévues à l'article L143-2 CRPM ²:

- > La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux publics d'intérêt ;
- > La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;

- > La lutte contre la spéculation foncière;
- > L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs 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 dans le cadre des conventions passées avec l'état ;
- > La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'état, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ;
- > Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;



Ce droit de préemption vise les aliénations à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et des biens mobiliers attachés, ainsi que les terrains nus à vocation agricole, c'est-à-dire situés dans une zone agricole protégée, une zone agricole ou naturelle visée par un document d'urbanisme, ou situés dans les secteurs non encore urbanisés, à l'exception des bois et forêts, pour les communes soumises au R.N.U.

Il vise également la vente de la totalité des parts sociales d'une société ayant pour principal objet l'exploitation et la propriété agricole, dans le but d'installer un agriculteur.

De nombreuses exceptions écarte le droit de préemption, listées à l'art L143-4 CRPM ³, et notamment :

- > Echanges (sous conditions) ;
- > Rente viagère en service personnels ;
- > Cession aux parents jusqu'au 4^{ème} degré inclus ;
- > Terrains destinés aux aménagements industriels ou à l'extraction de substances minérales ;
- > Jardins familiaux d'une superficie inférieure à 1.500m² ;
- > Parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre (sauf exceptions) ;
- >

The Forest Time a consacré un article très complet au droit de préférence et de préemption [suivre ce lien](#).

PROCÉDURE



Pour chaque transaction portant sur des biens agricoles, les notaires transmettent à la SAFER une notification 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 dispose alors d'un délai de réponse de deux mois qui peut être réduit en cas de demande de procédure accélérée (payante) et acceptée par la SAFER. Sans réponse au terme des deux mois, elle est réputée renoncer à son droit.

La SAFER met en œuvre un processus de consultation. Si elle envisage un aménagement meilleur que celui prévu par le simple jeu du marché, elle peut instruire un dossier de

préemption auprès des Commissaires du Gouvernement.

Cette instruction ne peut se faire que si la demande relève d'un des objectifs énumérés et présente un intérêt majeur.

La préemption peut être effectuée :

- > Au prix dans le cas de vente de biens dont la SAFER bénéficie d'un droit de préemption ; En cas de vente de biens mixtes (agricoles ET forestier par exemple), on peut ventiler le prix de chaque partie dans l'avant-contrat, et donc la notification. La SAFER peut également effectuer une contreproposition à la baisse si elle estime que les prix et conditions de la vente sont exagérés. Le Vendeur peut :
- > Accepter (et éventuellement demander une indemnisation relative à la perte de valeur des parcelles non préemptées) ;
- > Retirer le bien de la vente ;
- > Exiger que la SAFER achète la globalité des parcelles (possibilité d'accepter ou de refuser de la part de la SAFER).
- > Demander la révision du prix devant le T.G.I. ou le juge de l'expropriation.
- > Préempter partiellement les parcelles objet de son droit dans le cas de biens mixtes avec un prix global (non ventilé) (par exemple parcelles agricoles ET forestières). La SAFER fait alors une offre, et le Vendeur dispose des mêmes choix susvisés.

DROITS DE PRÉEMPTION PRIORITAIRES

Certains droits de préemption priment celui de la SAFER, sans que la liste ci-après soit exhaustive :

- > Preneur en place (Titulaire d'un bail rural sous certaines conditions) ;
- > Cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle ;
- > Coindivisaires ;
- > Personnes morales de droit public (Etat, Collectivités publiques, Etablissements publics).

Ces droits sont prioritaires à celui de la SAFER, mais ne l'annulent pas. Ainsi, si ces droits ne sont exercés, la notification SAFER devra être effectuée à la suite ⁴.

Ces modes d'intervention n'empêchent pas la réalisation du mandat de vente par l'Agent Immobilier. En effet, ce dernier est un intermédiaire important entre la SAFER et le propriétaire. Il intervient ainsi par la justification des prix, l'éventuelle ventilation nécessaire ou non, basée sur sa connaissance du marché immobilier rural, et le suivi de la procédure, basé sur ses connaissances juridiques, afin de protéger le propriétaire dans les divers cheminements ci-après succinctement décrits. Il est ici précisé que chaque situation particulière nécessite un examen attentif, et que le descriptif suivant est un inventaire général des modes d'intervention SAFER.

1. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&idArticle=LEGIARTI000006587458>
 2. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&idArticle=LEGIARTI000006582059&dateTexte=&categorieLien=cid>
 3. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&idArticle=LEGIARTI000006582059&dateTexte=&categorieLien=cid>
 4. <https://www.the-forest-time.com/fr/droit-de-preference-et-de-preemption-applicables-lors-dune-vente-de-propriete-forestiere-inventaire-et-hierarchie>
- <https://www.the-forest-time.com/fr/droit-de-preference-et-de-preemption-deuxieme-partie>