

## Le Droit de Prémption

En France, la législation donne à la SAFER la possibilité de disposer d'un droit de prémption sur tout ce qui touche aux surfaces agricoles. La réglementation leur permet d'avoir la possibilité d'acheter à la place de l'acquéreur initial.

Le droit de prémption s'applique ainsi afin de pouvoir revendre à un autre acheteur dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagements locaux. Le but étant avant tout de maintenir la vocation agricole de la parcelle et dans un objectif plus large, la protection de l'environnement.

Ce droit de prémption n'est pas appliqué sur les parcelles classées « boisées » au niveau du cadastre. La notification de la vente est cependant obligatoire à des fins statistiques. Les SAFER sont systématiquement informées des projets de vente par les notaires. En revanche, si le lot de la vente contient des parcelles non boisées (terres, landes), le droit de prémption est dans ce cas obligatoire.

### DÉFINITION DU DROIT DE PRÉEMPTION DES SAFER

---

La réglementation mise en place par les pouvoirs publics en France a accordé aux SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) la possibilité d'acquérir en priorité, dans certaines conditions, les propriétés agricoles mises en vente. Le droit de prémption s'exerce dans un cadre légal avec une motivation précise et requiert l'accord des commissaires de Gouvernement.

1. 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, dans les conditions prévues à l'article L331-2
2. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux publics d'intérêt
3. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation
4. La lutte contre la spéculation foncière
5. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs
6. Contre la spéculation foncière
7. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation
8. 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
9. 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
10. 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.
11. (Article L.143-2)



## LES MODALITÉS D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

---

Pour chaque transaction portant sur des biens agricoles, les notaires transmettent à la SAFER une notification ou déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A) 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.

La SAFER met alors 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.

## LE DROIT DE PRÉEMPTION DE L'ÉTAT

---

Ce droit n'est offert à l'Etat que dans la mesure où une forêt domaniale jouxte la propriété.

L'Etat dispose d'un droit de préemption en cas de vente d'une propriété qui répond aux conditions suivantes :

- Etre classée en nature de bois et forêt
- Avoir une superficie totale inférieure à 4ha.

Si la vente entre dans le champ du droit de préemption de l'état, il appartient au notaire d'informer le préfet du département. Le droit de préemption de l'Etat prime tous les autres droits.

## LE DROIT DE PRÉEMPTION DES COMMUNES

---

La législation l'accorde aux communes dans les mêmes conditions que le droit de préemption de l'Etat.

Ce droit n'est offert à la commune que dans la mesure où une parcelle boisée, propriété de la commune jouxte la propriété. Dans ce cas de figure, la loi oblige le vendeur à notifier au maire le prix et conditions de vente par courrier avec accusé de réception.

Si la commune n'a pas de parcelle boisée mitoyenne, elle rentre quand même dans le cadre du droit de préférence et devra par conséquent être systématiquement informée de toutes les ventes de parcelles boisées inférieures à 4ha.

**Avec Forêt Investissement, soyez aux faits de la réglementation forestière en France en suivant actualités et articles mis en ligne régulièrement**