

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 juillet 2014

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 831 (Rect)

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 13

Après le mot :

« préemption »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 43 :

« en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens mentionnés au présent article. Elles ne peuvent préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elles en détiennent l'usufruit, ou sont en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans, ou dans le but de la rétrocéder, dans un délai maximum de cinq ans, à l'usufruitier de ces biens. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural n'a pas, actuellement, vocation à s'appliquer sur les ventes en démembrement de propriété (en ce sens Cass. 3è civ., 6 novembre 1970, n°69-12485 ; Rep. Min. n°113977, JORF du 20 février 2007, p.1773).

Par conséquent pour en contourner l'application, nombreux sont les propriétaires qui cèdent, par deux actes différents, l'usufruit de leurs biens puis la nue-propriété (ou l'inverse).

Bien que les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural disposent des outils pour contester ces ventes effectuées si elles estiment qu'elles auraient pu user de leur droit de préemption, il ne leur est pas aisé de démontrer l'intention frauduleuse du vendeur.

Afin d'aider les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural à accomplir leurs missions, les parlementaires ont souhaité permettre aux sociétés d'aménagement foncier et

d'établissement rural d'user de leur droit de préemption en cas de vente démembrée des biens pour lesquels elles pourraient faire valoir leur droit s'ils étaient vendus en pleine propriété.

Lors des débats en première lecture à l'Assemblée Nationale, le ministre avait émis des réserves sur la possibilité pour les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural d'user de leur droit de préemption en cas de vente de nue-propriété de ces biens, eu égard à leur objet.

Pour cette raison, il s'était engagé à recueillir l'avis du Conseil d'État.

Le Conseil d'État n'a pas fermé la porte à une telle possibilité, néanmoins, il a rappelé que l'octroi d'un tel droit de préemption devait être accompagné de garanties, tant pour les propriétaires que les membres proches de la famille du propriétaire ou le titulaire de l'autre élément du bien démembré, et être orienté vers la réalisation des missions des SAFER.

Conformément aux recommandations du Conseil d'État, le présent amendement réserve la possibilité pour la SAFER de préempter l'usufruit ou la nue-propriété d'un bien aux cas où l'acheteur de ce bien n'est pas le titulaire de l'autre démembrement de la propriété du même bien.

D'autre part, compte tenu de l'objet des SAFER, celles-ci ne pourront préempter la nue propriété d'un bien que dans le but de reconstituer la pleine propriété de ce bien : lorsque la SAFER en détient l'usufruit, qu'elle est en train de l'acquérir, ou que l'usufruit expire dans un délai inférieur à deux ans, ou dans le but de rétrocéder la nue propriété à l'usufruitier.