



N° 5228

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 10 mai 2022.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à reconnaître le caractère d'intérêt général de l'agriculture  
et agir efficacement dans l'espace rural,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

MM. Vincent BRU et Jean-Bernard SEMPASTOUS,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'agriculture satisfait notre besoin essentiel d'accès à l'alimentation et constitue la clé de notre souveraineté en la matière. Elle sert aussi la vitalité de nos territoires, abrite une partie de notre culture et se trouve au centre du défi climatique qu'il faut sans plus attendre relever<sup>(1)</sup>.

La terre est le socle de notre agriculture. Elle fait l'objet de toutes les attentions mais, parce qu'elle est prisée, elle se raréfie. Certains la personnifient<sup>(2)</sup> tandis que d'autres militent pour l'ériger en "bien commun"<sup>(3)</sup>. Sa protection est cruciale pour préserver notre agriculture<sup>(4)</sup> mais l'inverse est tout aussi vrai : protéger l'agriculture préserve aussi la terre de l'artificialisation, de la déprise ou encore de l'abandon<sup>(5)</sup>.

Aujourd'hui, les outils de préservation du foncier agricole trouvent leurs limites tandis que la menace grandit. Alors que les chiffres de l'artificialisation, de l'étalement urbain et de la concentration excessive des terres étaient déjà en constante progression, la crise sanitaire a accéléré le processus en créant un nouvel engouement des français pour les maisons « de campagne<sup>(6)</sup> ». Confinement, télétravail et taux bas d'intérêts ont bouleversé nos modes de vie. Les citadins quittent les grandes métropoles à la recherche d'un meilleur cadre de vie et cet exode inversé modifie les équilibres fonciers dans les territoires ruraux.

La frontière entre la ville et la campagne s'efface progressivement. L'agriculture est pourtant dépendante de l'espace rural qui lui est

---

(1) Toutes ces fonctions sont intimement liées entre elles : <https://www.fao.org/3/x2777f/X2777F01.htm> ; Tendil Michel, « Accaparement des terres : "La vitalité des territoires ruraux est en péril" », Localtis Banque des territoires, 31 mai 2018 ; <https://www.nasa.gov/feature/esnt/2021/global-climate-change-impact-on-crops-expected-within-10-years-nasa-study-finds> ;

(2) V. hypothèse scientifique « Gaia » apparue dans les années 1970 selon laquelle la terre ne serait pas inerte mais un « tout » vivant, J. Lovelock et L. Margulis. <https://www.telerama.fr/idees/gaia-la-terre-mere,96905.php>

(3) <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols> ; D. Potier, P. Blanc, B. Grimonprez, La terre en commun. Plaidoyer pour une justice foncière, Fondation Jean Jaurès, 2019.

(4) La surface agricole utile française représente 26,7 millions d'hectares (baisse de 1 % par rapport à 2010). Source : Recensement agricole 2020, Agreste, Ministère de l'agriculture.

(5) Chaque année, 20 000 hectares de parcelles cadastrales sont artificialisés en France. Source : Julien Fosse, Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?, France Stratégie, Juil. 2019.

(6) On recense une augmentation de 6.6 % des transactions en 2020 avec 111 930 maisons de campagne, pour une surface totale de 63 110 hectares. Source : Groupe SAFER, Les marchés fonciers ruraux en 2020, 27/05/2021.

indispensable pour se développer. Les citoyens s’y invitent toutefois de plus en plus, sans forcément en accepter les codes et le mode de vie<sup>(7)</sup>. Protéger l’affectation de la terre en favorisant le déploiement de l’activité agricole assurerait la protection des surfaces qui en sont le support. La raréfaction des terres disponibles pour des projets agricoles démontre les limites d’une intervention sur le foncier seul.

Il faut donc agir pour préserver les terres agricoles et l’espace rural. La présente proposition de loi s’articule ainsi autour de deux axes complémentaires : protéger l’agriculture pour préserver la terre agricole et protéger la terre agricole pour préserver l’agriculture.

**Protéger l’agriculture** - Alors que le sort de la terre et celui de l’agriculture apparaissent intrinsèquement liés, l’agriculture fait figure de grande oubliée dans la liste des activités qualifiées “d’intérêt général”. Plusieurs domaines bénéficient aujourd’hui de cette reconnaissance, comme la protection de l’environnement ou la mise en valeur des forêts. Étonnement, l’agriculture ne figure pas dans cette liste alors que cette légitimation est nécessaire pour justifier :

– L’intervention plus forte de l’État qui doit limiter les activités susceptibles de lui porter atteinte<sup>(8)</sup> et agir en faveur du maintien des exploitations existantes et de l’installation de nouveaux agriculteurs ;

– Les atteintes que les différents outils doivent, pour être efficaces, apporter aux autres libertés publiques, en particulier la liberté d’entreprendre et le droit de propriété<sup>(9)</sup>.

– Protéger les agriculteurs des agressions, impunies par l’ordre judiciaire, qu’ils peuvent subir au nom de l’intérêt général<sup>(10)</sup>.

Il s’agit aussi de reconnaître, enfin, officiellement et à leur juste valeur, les services rendus par le monde agricole. Si l’article L. 1 du code rural et de

---

(7) TI Rochefort-sur-Mer, 5 sept. 2019, n° 11-19-000233 ; KILGUS Nicolas, *Le coq Maurice à l’Île d’Oléron : libre de chanter*, Dalloz actualité

(8) Artificialisation des sols, spéculation foncière, concentration excessive de terres et accaparement, pollution des terres, destruction de la biodiversité, baisse des ressources en eau.

(9) C. Zakine, « L’influence du droit de l’environnement sur le droit rural », *Ruralia* [En ligne], mis en ligne le 01 janvier 2003. URL : <http://journals.openedition.org/ruralia/59>

(10)° TJ Perpignan, ch. correctionnelle, 17 déc. 2020 : « *La destruction (fauchage pendant la nuit) de 3ha de culture OGM non autorisée était donc commandée par la nécessité de protéger des intérêts généraux essentiels immédiatement mis en danger par cette culture sans que la protection des intérêts pécuniaires des auteurs de cette plantation ne puissent être utilement opposés aux intérêts défendus par le prévenu.* » Il ne s’agit donc pas de la dégradation d’un bien d’autrui commise en réunion. (Proc. rép., Syngenta partie civile venant aux droits de Nidera Semences France). Un communiqué des faucheurs d’OGM explique la destruction de la parcelle, une sacochette fut trouvée dans le champ détruit avec le téléphone du prévenu. Le parquet n’a pas fait appel.

la pêche maritime dresse un catalogue fourni de toutes les aménités rendues par l'agriculture au service de laquelle se met notre politique agricole, il ne va pas au bout de la démarche. Plus qu'un texte d'affichage, le tout premier article du code rural doit proclamer le caractère essentiel de l'agriculture et lui reconnaître le rang suprême d'intérêt général, principal objet de cette proposition de loi.

**Renforcer la protection de la terre** - Une réforme foncière d'ampleur était attendue avec une refonte en profondeur des piliers du droit rural, en particulier le statut du fermage et le contrôle des structures. Elle devait aussi consolider d'autres dispositifs en vigueur à la lumière d'écueils précisément identifiés. Cette réforme n'a pas eu lieu et, si l'envergure de son premier volet nécessitait un consensus pour se réaliser, de telles complications ne justifient pas d'attendre pour accomplir le second. Il est en effet possible d'améliorer dès maintenant l'efficacité des actions menées par les SAFER ou encore de réparer la procédure de remise en valeur des terres incultes, l'inventaire des friches et l'appréhension des biens sans maître<sup>(11)</sup>.

Les outils d'intervention dont disposent les SAFER nécessitent d'être mis à jour pour restaurer l'efficacité qu'on en attend. Ils ont fait l'objet d'une réforme importante en 2014<sup>(12)</sup> mais, sept ans plus tard, certains points méritent d'être retravaillés au regard des fragilités constatées.

En effet, la pression foncière dans certains territoires ne permet plus à la SAFER d'agir pour les agriculteurs. De nombreux exemples l'illustrent sur tout le territoire national. Dernièrement, à Arbonne au Pays-Basque, une propriété devait se vendre au prix spéculatif de 3,2 millions d'euros, alors que la SAFER locale l'évaluait à 800 000 euros, provoquant une forte réaction à l'échelle locale et une occupation du terrain durant trois mois<sup>(13)</sup>.

Il est également devenu nécessaire d'articuler les prérogatives de la SAFER avec les droits de préemption des collectivités tout comme il faut clarifier le champ d'application de son droit de préemption en forêt car les lois successives, ainsi que la nouvelle référence au cadastre pour identifier ces biens, ont créé des incohérences qu'il faut réparer.

Il convient aussi de normaliser l'action des SAFER sur les maisons

---

(11) La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 n'ayant opéré de retouches qu'en faveur des Conservatoires du littoral et Conservatoires d'espaces naturels

(12) Loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, 13 oct. 2014

(13) Oihana Larzabal, France Bleue Pays Basque (<https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/speculation-fonciere-une-maison-mise-en-vente-a-3-2-millions-d-euros-a-arbonne-au-pays-basque-1624465012>), 23 juin 2021.

d'habitation avec jardin d'agrément de faible superficie, sans lien avec l'agriculture<sup>14</sup>. La présente proposition de loi s'attache donc à recentrer le droit de préemption des SAFER en lui redonnant un cadre pertinent d'intervention axé sur la cause agricole.

Également, les outils mis en place pour lutter contre la déprise ou l'abandon des terres peinent à s'appliquer tant ils sont lourds de formalisme et de délais. Ils sont perçus comme des dispositifs complexes aux résultats insuffisants : Étouffement normatif, "millefeuille" juridique inefficace, les critiques sont nombreuses et les maigres résultats obtenus les confirment<sup>15</sup>. Alors que le marché des biens ruraux est en plein essor, il est plus que nécessaire d'articuler les dispositifs existants pour qu'ils s'appliquent intelligemment dans l'espace rural.

La présente proposition de loi vise ainsi, par des retouches ciblées, à :

- Adapter les outils existants qui sont délaissés car anciens et/ou inadaptés ;
- Comblers les brèches connues qui permettent le contournement de l'esprit de la loi ;
- Définir les biens dont il est question.

Terres agricoles, forêts, maisons de campagne, friches, terres incultes, tous ces biens composent l'espace rural. La terre est multifonctionnelle et il est temps de prendre acte de cette multifonctionnalité en mettant les textes au service du partage des usages du sol, dès lors qu'ils sont compatibles. Le cloisonnement des matières et l'enchevêtrement des normes qui s'empilent sans articulation au fil des lois nuisent à la pleine efficacité du droit. Restaurer cet équilibre est devenu essentiel pour organiser la cohabitation harmonieuse de tous en milieu rural et préserver autant la terre que l'agriculture.

La présente proposition de loi comporte **onze articles** répartis dans quatre titres.

---

(14) Cas de substitutions par certaines SAFER : simple habileté, ou à la limite de la légalité ? 22 janv. 2015, <https://www.ifrap.org/agriculture-et-energie/cas-de-substitutions-par-certaines-safer-simple-habileté-ou-la-limite-de-la> ; SAFER - Maison et terrain attendant : plaider pro domo pour écarter le droit de préemption - S. Besson et H. Bosse-Platière et F. Collard et B. Travely, JCP N n° 31-35, 31 Juillet 2015, act. 812 ; Le bel avenir promis à la Safer par la loi du 13 octobre 2014, S. Besson et H. Bosse-Platière et F. Collard et B. Travely, La JCP N n° 48, 28 Nov. 2014, 1351

(15) "En milieu urbain, le manque de place rend bâtisseurs et architectes maîtres de la miniaturisation. Mais tout cela a-t-il un sens si notre politique ne parvient pas à maintenir un tissu rural ?" La reconquête des espaces ruraux perdus, S. De Los Angeles, Colloque réforme foncière : demander l'impossible, Lexis 2019.

Le **Titre I<sup>er</sup>**, intitulé « **Caractère d'intérêt général de l'agriculture** », comprend un **article unique** qui vise à reconnaître le caractère d'intérêt général de l'agriculture dans le code rural et de la pêche maritime.

Le **Titre II**, intitulé « **Ajustement du champ d'application du droit de préemption de la SAFER** », comprend cinq articles.

L'**article 2** instaure l'obligation de notifier la SAFER par unité foncière, afin qu'elle puisse agir sur les seuls terrains agricoles lorsqu'ils sont cédés avec d'autres terrains disjoints. Cette disposition agit pour préserver les terres agricoles et met aussi la formalité de notification à la SAFER en cohérence avec tous les droits de préemption régis par le code de l'urbanisme, qui sont aujourd'hui purgés par unité foncière<sup>16</sup>. Des dérogations sont aménagées, en particulier lorsqu'une exploitation agricole constituant une unité économique est transmise.

L'**article 3** vise à renforcer le droit de préemption de la SAFER dans les situations qui le nécessitent, eu égard à la pression qui s'exerce sur la terre agricole ou encore à l'évitement constaté.

Il modifie ainsi son champ d'application afin de l'étendre aux cessions portant sur :

- Des bâtiments qui ont servi un usage agricole dans les 20 dernières années dans les communes limitrophes des communes littorales. Cette mesure, applicable actuellement sur les seules communes littorales, nécessite d'être étendue au regard de la forte pression foncière que subissent aussi en cascade les communes qui leur sont limitrophes. Cet article ajoute que la liste des communes concernées pourra encore être augmentée par décision préfectorale.

- La nue-propriété d'un bien si l'usufruit est réservé pour une durée inférieure à neuf ans, contre deux ans aujourd'hui. Comme la difficulté pourrait être contournée par la vente de la nue-propriété dudit bien assortie d'un usufruit viager (sans durée déterminée par définition) qui serait lui-même vendu dans un second temps, l'exonération applicable est également complétée (**article 5** de la présente proposition de loi) par l'exigence, en cas d'acquisition d'un usufruit viager, d'une antériorité de la détention en nue-propriété de neuf ans

---

<sup>(16)</sup> Une unité foncière peut être constituée d'une ou plusieurs références cadastrales si elles sont contiguës et non séparées (CE, 27 juin 2005, n° 264667, Cne CHAMBÉRY). A défaut d'identité de propriétaire et d'unité du tènement, il convient d'effectuer autant de purges au titre du droit de préemption urbain qu'il y a d'unités foncières (TA AMIENS, 3 juin 2003, n° 002758, RDI, Nov./Déc. 2003, p. 598, obs. P. SOLER-COUTEAUX).

minimum (aucune antériorité n'est actuellement exigée).

- La totalité des titres sociaux d'une société lorsqu'il s'agit de consolider une exploitation agricole. Actuellement, seul l'objectif d'installation permet à la SAFER d'exercer son droit de préemption sur une telle opération.

- Des parcelles forestières qui sont le support d'une activité agricole ou qui sont d'anciens terrains de culture, de pacage ou d'alpage envahis par une végétation spontanée ou des formations telles que garrigues, landes ou maquis<sup>17</sup>.

Il ouvre à toutes les SAFER le droit de préemption forestier créé au profit de la seule SAFER Ile de France en 2014 à titre expérimental et pérennisé en 2020. Le besoin de protéger les surfaces boisées est exprimé sur l'ensemble du territoire national, notamment par les collectivités qui recherchent un appui des SAFER en matière forestière.

Il ajuste aussi les objectifs de préemption de la SAFER en :

- Rendant alternatifs les critères actuellement exigés de manière cumulative lorsque la SAFER poursuit l'objectif de consolider une exploitation ou de la conserver alors qu'elle est viable mais compromise.

- Étendant son droit de préemption en matière environnementale, en particulier dans les zones naturelles non couvertes par la protection des espaces naturels sensibles.

Enfin et accessoirement, il supprime une difficulté d'interprétation sur le champ d'application du droit de préemption de la SAFER en cas de cession de bois et forêts situés sur une commune soumise au règlement national d'urbanisme.

L'**article 4** recentre les moyens d'action de la SAFER sur les missions qui lui sont attribuées.

Il supprime la possibilité pour la SAFER de s'immiscer par avenant dans une promesse de vente déjà signée.

Il lui permet aussi de percevoir un dépôt de garantie lorsqu'elle recueille une promesse unilatérale d'achat. Lorsque le prix de vente est élevé, que la SAFER doit vérifier la capacité financière du candidat et alors qu'elle est un professionnel de l'immobilier chargé d'une mission de service public, elle doit être en capacité de bloquer une somme d'argent lors de la signature d'une

---

<sup>(17)</sup> Il s'agit de tenir compte de la spécificité et des essences de la forêt méditerranéenne qui constitue un espace ressource pour l'élevage, les projets agro-forestier ou sylvopastoraux dans ces territoires souvent en déprise.

promesse unilatérale d'achat. En outre, eu égard aux obligations d'appel à candidatures auxquelles la SAFER est soumise, qui la contraignent à ne recourir qu'à la promesse unilatérale d'achat, une dérogation au dispositif mis en place par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement est autant justifiée que nécessaire.

Il adapte le mécanisme du droit de préemption partiel de la SAFER créé en 2014, lui enlevant cette prérogative si la vente porte sur une maison d'habitation qui ne sert aucun usage agricole et n'en a jamais servi, lorsqu'elle est vendue avec un terrain d'une superficie inférieure à 2 000 mètres carrés. Actuellement, ce type de bien est soumis à son droit de préemption partiel si une fraction, même infime et parfois soumise au régime de la copropriété, du terrain est située en zone agricole ou naturelle. Or, dans quelle mesure le terrain constitue-t-il le principal ou l'accessoire de la vente ? L'insertion d'un seuil objectif de surface résout la difficulté.

Il prévoit également que, lorsque la SAFER décide d'exercer son droit de préemption en proposant une révision de prix pour lutter contre la spéculation foncière, elle ne peut plus intervenir à l'amiable sur ce bien pendant un an à un prix supérieur à 10 % à celui qu'elle a proposé en préemption. Ce point répond à une pratique qu'il est devenu essentiel d'encadrer, comme un arrêt récemment rendu l'illustre<sup>(18)</sup>. Cette pratique est notamment liée à l'absence de droit de visite des SAFER sur le bien notifié, ce qui ne leur permet pas de l'évaluer en tenant compte de tous les paramètres nécessaires.

Il permet en conséquence à la SAFER de demander à visiter le bien, dans des conditions fixées par décret, avant d'exercer son droit de préemption. En effet, la désignation des biens dans la notification, souvent sommaire, ne révèle pas l'intégralité de ce que peut recouvrir la vente. Le droit de visiter les immeubles cédés permettra à la SAFER de mieux calibrer son intervention, de retenir le candidat le mieux profilé et de lui révéler dès l'ouverture du dossier les points techniques essentiels, positifs ou négatifs, pour servir la bonne fin de son projet.

Il supprime aussi l'obligation pesant sur la SAFER, durant trois ans, d'acheter le bien au prix judiciairement fixé, si le vendeur le demande et après qu'elle ait exercé son droit de préemption en révision du prix notifié. Un prix de vente trop élevé est en effet susceptible de priver la SAFER de remplir ses

---

(18) Cass. 3<sup>ème</sup> civ. , 23 septembre 2021, 20-14.754 20-16.412 : « La cour d'appel a retenu à bon droit **qu'aucune disposition légale n'interdisait** au propriétaire vendeur, postérieurement au retrait de son bien de la vente à la suite d'une contre-proposition de la SAFER, de conclure une vente amiable avec celle-ci ».



missions. Le dispositif de préemption est ajusté en conséquence, en prévoyant que toute nouvelle préemption sur le même bien pendant trois ans ne pourrait en revanche pas être réalisée à un prix inférieur à celui fixé par le tribunal.

L’**article 5** adapte les exonérations au droit de préemption de la SAFER.

Il actualise la liste des exemptions opposables à la SAFER, notamment :

– Il précise la nature des immeubles échangés pour que l’opération bénéficie de l’exonération<sup>(19)</sup> ainsi que des jardins « familiaux »<sup>(20)</sup>, pour éliminer les confusions trop souvent constatées.

– Il met à jour la notion de mixité des parcelles cédées, lorsque sont vendus ensemble des terres agricoles et du bois, en reprenant la référence au cadastre qui s’est généralisée dans tous les dispositifs.

– Il limite l’exonération aux cessions d’usufruit en reconstitution de la pleine propriété aux cas où les droits corrélatifs en nue-propiété ont été acquis depuis plus de neuf ans.

Il intègre la jurisprudence rendue lorsque l’acquéreur est le fermier en place. Les juges exigent en effet, pour reconnaître la primauté de cet acquéreur sur la SAFER, qu’il remplisse les conditions de son propre droit de préemption<sup>(21)</sup> et soit en règle avec le contrôle des structures<sup>(22)</sup>.

Il supprime aussi l’exonération pouvant être opposée à la SAFER lorsque le bien vendu est l’objet d’un bail cessible depuis plus de trois ans. La primauté du preneur sur la SAFER en cas d’acquisition par celui-ci existe déjà<sup>(23)</sup> et s’applique à tous les baux ruraux, ce qui comprend le bail cessible. Si c’est un tiers qui achète le bien, l’exonération à l’encontre de la SAFER n’est pas justifiée. L’article 5 supprime aussi l’impossibilité pour le preneur d’agir en révision de prix lorsque le bien qu’il loue par bail cessible est vendu. Priver le preneur de la faculté d’agir en fixation judiciaire du prix s’il est exagéré n’est pas non plus justifié. Ces deux dérogations qui ont été conférées au bail cessible créent une distorsion de régime avec les autres baux qui sont, comme le bail cessible pourtant, soumis au statut du fermage<sup>(24)</sup>.

---

(19) Conformément à réponse ministérielle rendue le 5 janvier 2021 à la question posée par le député Sempastous, Rép. min. 5 janv. 2021, Jo 5 janv. 2021, p. 64

(20) Par renvoi à C. rur. pêche. maritim., art. L. 561-1

(21) C. rur. pêche. maritim., art. L. 412-5 ; Cass. 3e civ., 13 juill. 2011, n° 10-19734 ;

(22) Chapitre 1er du Titre III du Livre troisième ; Cass. 3e civ., 1er déc. 2016, n° 15-23410 et son arrêt de renvoi CA Metz, 11 mars 2021, n° 19/00604

(23) C. rur., art. L. 143-6

(24) Le bail cessible est en effet un bail statutaire : C. rur., art. L. 418-1

L'**article 6** articule la concurrence ou la complémentarité qui se rencontre fréquemment entre le droit de préemption d'une collectivité et celui de la SAFER (cas très courant de la vente d'un terrain à cheval sur la zone U et A/N du PLU). Il s'agit de simplifier, de fluidifier et de sécuriser juridiquement les ventes portant sur ce type de bien.

Le **Titre III** est intitulé « **Amélioration des outils pour remobiliser du foncier agricole** » et comporte quatre articles.

L'**article 7** rénove le dispositif de reconquête des friches et terres incultes. Pour cela, il s'attache à définir les friches et les terres incultes afin de doter les institutions dédiées à leur reconquête d'éléments concrets et objectifs pour faciliter leurs interventions. Il ajoute que le simple entretien ou nettoyage ponctuel ne peut faire échec à la procédure de mise en valeur de la terre, puisque la valorisation attendue s'entend sur le plan économique. Il raccourcit les délais de procédure et la rend plus efficace.

L'**article 8** précise la présomption d'affectation à l'usage du public d'un chemin rural. Il réécrit aussi le dispositif régissant le droit de priorité du riverain en cas de vente par la commune d'un chemin rural lui appartenant, afin de le rendre plus efficace. Il s'agit de sécuriser la procédure en éliminant les maladroites rédactionnelles du texte.

L'**article 9** s'attache à la reconquête des biens sans maître, qui doit être encouragée et soutenue, au vu du nombre de biens concernés et de la responsabilité qui pèse sur les communes les concernant.

L'**article 10** retouche les droits de préférence et de préemption forestiers des voisins, de la commune et de l'État pour les rendre plus efficaces en comblant des écueils identifiés par la pratique. Il exonère également de compensation forestière le défrichement réalisé pour permettre l'exercice d'une activité agricole, dans la limite d'un seuil qui sera fixé par arrêté préfectoral. Afin de s'assurer de la réalité de cette exemption, le texte renvoie à la définition juridique de l'activité agricole figurant dans le code rural. Cette exonération est également étendue au-delà des seules zones de montagne.

Le **Titre IV**, intitulé « **Dispositions diverses** », comprend un article unique qui gage les dépenses pouvant résulter pour les collectivités territoriales et pour l'État de l'application de la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### TITRE 1<sup>ER</sup>

#### **CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'AGRICULTURE**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

Au début du I de l'article L. 1 du livre préliminaire du code rural et de la pêche maritime, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « L'agriculture répond aux besoins essentiels de la population en assurant l'accès à une alimentation sûre, saine et diversifiée de bonne qualité et en quantité suffisante, produite dans des conditions économiquement et socialement acceptables par tous, favorisant l'emploi, la protection de l'environnement et des paysages et contribuant à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique. La protection, la valorisation, le déploiement de l'agriculture sont reconnus d'intérêt général majeur et concourent à répondre aux besoins des générations présentes et futures. »

### TITRE II

#### **AJUSTEMENT DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL**

##### **Article 2**

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° Le I de l'article L. 141-1-1 est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sous réserve du I de l'article L. 143-7, l'information relative à la cession de biens ou droits immobiliers s'opère par unité foncière. Lorsque la cession porte sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers à usage agricole qui constituent une unité économiquement indivisible, l'information fait l'objet d'une formalité unique. »
- ③ 2° Le I de l'article L. 143-7 est ainsi modifié :
- ④ 1° Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « La société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut aussi fixer les

conditions dérogatoires à la présentation de l'obligation d'information par unité foncière mentionnée à l'article L. 141-1-1. » ;

- ⑤ 2° À la dernière phrase, après le mot : « préemption », sont insérés les mots : « et les dérogations à la présentation de l'obligation d'information par unité foncière ».

### Article 3

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 143-1 est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin de la dernière phrase du premier alinéa, les mots : « , à l'exclusion des bois et forêts » sont supprimés ;
- ④ b) La dernière phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots : « sauf si ce changement a été effectué au cours des cinq années qui ont précédé l'aliénation et en violation des règles d'urbanisme applicables » ;
- ⑤ c) À la première phrase des troisième et quatrième alinéas, après le mot : « environnement, » sont insérés les mots : « et les communes limitrophes de celles-ci » ;
- ⑥ d) Après la première phrase du quatrième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le présent alinéa s'applique également aux communes désignées par le représentant de l'État dans le département dans des conditions et selon des critères fixés par décret. » ;
- ⑦ e) À la seconde phrase du septième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « neuf » ;
- ⑧ f) À la fin de l'avant-dernier alinéa, les mots : « l'installation d'un agriculteur » sont remplacés par les mots : « la réalisation des objectifs mentionnés au 1° ou au 2° de l'article L. 143-2 ».
- ⑨ 2° L'article L. 143-2 est ainsi modifié :
- ⑩ a) Au 2°, le mot : « et » est remplacé par le mot : « ou » et le mot : « répartition » est remplacé par le mot : « structure » ;
- ⑪ b) Au 6°, le mot : « et » est remplacé par le mot : « ou » ;

- ⑫ c) À la fin du 7°, les mots : « dans le cadre des conventions passées avec l'État » sont supprimés ;
- ⑬ d) Au 8°, les mots : « , principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, » sont supprimés ;
- ⑭ e) Après le 8°, est inséré un 8° *bis* ainsi rédigé :
- ⑮ « 8° *bis* La protection de l'environnement, en l'absence de zone de préemption créée en vertu des articles L. 215-1 à L. 215-3 du code de l'urbanisme, dans le cadre de conventions passées avec une association constituées conformément à la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement ; ».
- ⑯ 3° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 143-2-1, les mots : « d'Île-de-France » sont supprimés.
- ⑰ 4° Après le *d* du 6° de l'article L. 143-4, sont insérés des *e* et *f* ainsi rédigés :
- ⑱ « e) S'il s'agit d'anciens terrains de culture, de pacage ou d'alpage envahis par une végétation spontanée ou de terres occupées par les formations telles que garrigues, landes ou maquis, au sens du 1° du I de l'article L. 341-2 du même code ;
- ⑲ « f) Si ces parcelles sont le support d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 ».

#### Article 4

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 141-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le 2° du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « La faculté de substitution ne peut résulter d'un avenant à une promesse de vente déjà formée entre un vendeur et un acquéreur. » ;
- ④ b) Le même II est complété par un alinéa ainsi rédigé : « L'article 1589-1 du code civil ne s'applique pas aux promesses d'achat souscrites dans le cadre du présent II. » ;

- ⑤ c) À la première phrase du deuxième alinéa du 1° du III, les mots : « du maintien » sont supprimés et les mots : « de l'usage agricole ou forestier des biens attribués » sont remplacés par les mots : « de maintenir aux biens attribués une destination conforme aux missions fixées au I ».
- ⑥ 2° L'article L. 143-1-1 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Le 3° est complété par les mots : « et qui ne sont pas classés en nature de bois au cadastre » ;
- ⑧ b) Après l'avant dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Le présent article n'est pas applicable si l'aliénation porte sur un terrain d'une superficie inférieure à 2 000 mètres carrés et si le bien mentionné au 3° est un bâtiment à usage d'habitation. »
- ⑩ 3° L'article L. 143-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « La société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. »
- ⑫ 4° L'article L. 143-10 est ainsi modifié :
- ⑬ a) La seconde phrase du dernier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal. Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural renonce à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, elle ne peut plus l'exercer à un prix inférieur à celui fixé par le juge, pendant un délai de trois ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, si le bien est remis en vente à des conditions identiques à l'exception du prix. »
- ⑭ b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural fonde son intervention sur les dispositions du présent article, elle ne peut agir en application du II de l'article L. 141-1 à un prix supérieur à 10 % à celui proposé dans l'offre d'achat adressée au notaire pendant le délai d'un an à compter de la réception de cette offre. »

## Article 5

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

- ② 1° L'article L. 143-4 est ainsi modifié :
- ③ a) Le 1° est complété par les mots : « portant sur des immeubles principalement affectés à la production agricole ou forestière » ;
- ④ b) Au *b* du 5°, après le mot : « familiaux », sont insérés les mots : « tels que définis à l'article L. 561-1 et » ;
- ⑤ c) Au premier alinéa du 6°, les mots : « et forêts » sont supprimés ;
- ⑥ d) Au *a* du même 6°, les mots : « non boisées dépendant de la même exploitation agricole » sont remplacés par les mots : « qui ne sont pas classées en nature de bois au cadastre » ;
- ⑦ e) Le 8° est complété par les mots : « à condition qu'ils aient acquis la nue-propiété depuis plus de neuf ans ».
- ⑧ 2° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 143-6 est complétée par les mots : « ou qu'il ne remplit pas les conditions prévues à l'article L. 412-5 ou qu'il ne respecte pas le chapitre I<sup>er</sup> du Titre III du livre troisième ».
- ⑨ 3° Le quatrième alinéa de l'article L. 418-1 est supprimé.

## Article 6

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 143-6 du code rural et de la pêche maritime est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Si ces titulaires ont exercé leur droit de préemption en application de l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire a exigé qu'ils se portent acquéreurs de l'ensemble de l'unité foncière, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut primer ces titulaires si la fraction d'unité foncière non soumise à leur droit de préemption est d'une superficie inférieure à 2000 mètres carrés. Si la fraction d'unité foncière non soumise au droit de préemption de ces titulaires est d'une superficie supérieure à 2 000 mètres carrés, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut exercer son droit de préemption en application de l'article L. 143-1-1 et dans les conditions fixées à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme. »
- ② II. – L'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ③ « Si le bien que le propriétaire lui impose d'acquérir est soumis au chapitre III du titre IV du livre I du code rural et de la pêche maritime et excède la superficie de 2 000 mètres carrés, cette faculté est soumise à la renonciation préalable de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural à l'exercice de son droit de préemption. Le délai de réponse du propriétaire est suspendu jusqu'à ce qu'il ait reçu la décision de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. »

### TITRE III

## AMÉLIORATION DES OUTILS VISANT À REMOBILISER DU FONCIER AGRICOLE

### Article 7

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 112-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Sont considérées comme des friches en vue du présent inventaire, sans considération de surface, les terres anciennement dédiées à un usage, quel qu'il fût, et qui ne sont plus ni cultivées, ni productives, ni même entretenues et se trouvent colonisées par la végétation spontanée. »
- ④ 2° L'article L. 125-1 est ainsi modifié :
- ⑤ a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « des articles 188-1 à 188-10 du code rural relatives » sont remplacés par les mots : « du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre troisième relatif » ;
- ⑥ b) Après le même premier alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Une terre est considérée comme inculte si elle n'est pas mise en valeur. Son entretien, même régulier, ne fait pas échec à l'application de la présente procédure si la terre est susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale. À défaut de comparaison possible avec des exploitations agricoles à caractère familial situées à proximité, l'état de sous-exploitation de la parcelle est apprécié objectivement en comparant le potentiel agronomique qu'elle présente et la mise en valeur effective qui en est faite. »
- ⑧ c) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :



- ⑨ « Pour l'application du présent dispositif, le critère de mise en valeur n'est jamais rempli par le simple nettoyage ou entretien de la parcelle. La notion de mise en valeur exige que la parcelle soit le support d'une activité économique ou de loisirs. »
- ⑩ 3° L'article L. 125-3 est ainsi modifié :
- ⑪ a) À la première phrase des deuxième et troisième alinéas, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de six mois » ;
- ⑫ b) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « présentant un projet agricole sérieux ».

### **Article 8**

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa de l'article L. 161-2 du code rural et de la pêche maritime, les mots : mot « l'usage du public ne peut être » sont remplacés par les mots : « son usage de voie de passage d'un public n'est pas » ;
- ③ 2° Le deuxième et le troisième alinéa de l'article L. 161-10 du code rural et de la pêche maritime sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Lorsque l'aliénation est ordonnée, la commune notifie cette décision aux propriétaires riverains par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'adresse enregistrée au cadastre. Tout propriétaire riverain dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour présenter à la commune une offre d'achat portant sur la partie de chemin contiguë à son fonds et jusqu'à l'axe médian du chemin.
- ⑤ « Si les propriétaires riverains n'ont pas présenté d'offre d'achat dans le délai imparti ou si leurs offres sont insuffisantes, la commune peut procéder à l'aliénation des terrains selon les règles applicables à toute vente de propriété communale. Le refus d'une offre par la commune fait l'objet d'une délibération motivée. »

### **Article 9**

- ① L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

- ② 1° À la fin de la première phrase du 1°, les mots : « ne s'est présenté » sont remplacés par les mots : « n'apparaît au fichier immobilier » ;
- ③ 2° À la première phrase du 2°, après le mot : « connu », est inséré le mot : « identifiable ».

## Article 10

- ① Le code forestier est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 331-19 est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et forêts » et le mot : « boisée » sont supprimés et après le mot : « contiguë », sont ajoutés les mots : « en nature réelle de bois et forêts ou classée en nature de bois au cadastre » ;
- ④ b) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La notification ou l'accomplissement des formalités de publicité ne valent pas offre de vente. » ;
- ⑤ c) Au troisième alinéa, les mots : « d'affichage en mairie » sont remplacés par les mots : « à laquelle est accomplie la dernière formalité en cas de publicité ».
- ⑥ 2° L'article L. 331-21 est ainsi modifié :
- ⑦ a) À la fin du 1°, les mots : « de bois et forêts » sont remplacés par les mots : « réelle de bois et forêts ou classée en nature de bois au cadastre » ;
- ⑧ b) Après le même 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :
- ⑨ « 1° *bis* Au profit de la commune sur le territoire de laquelle se trouve la propriété vendue. » ;
- ⑩ c) À la fin du 8°, les mots : « un ou plusieurs autres biens bâtis ou non » sont remplacés par les mots : « au moins une parcelle ou fraction de parcelle qui n'est pas classée en nature de bois au cadastre ».
- ⑪ 3° L'article L. 331-22 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Au premier alinéa, les mots : « d'une propriété classée » sont remplacés par les mots : « d'un terrain classé », les mots : « et forêts » sont

supprimés et les mots : « cette propriété » sont remplacés par les mots : « ce terrain ».

- ⑬ *b)* Le dernier alinéa est supprimé.
- ⑭ 4° L'article L. 331-23 est ainsi modifié :
- ⑮ *a)* La première phrase est ainsi modifiée :
  - ⑯ – Les mots : « d'une propriété classée » sont remplacés par les mots : « d'un terrain classé » ;
  - ⑰ – Les mots : « et forêts » sont supprimés ;
  - ⑱ – Après le mot : « préemption », sont ajoutés les mots : « si ce terrain est contigu à » ;
  - ⑲ – À la fin, les mots : « jouxte la parcelle en vente » sont supprimés ;
- ⑳ *b)* À la troisième phrase, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».
- ㉑ 5° L'article L. 331-24 est ainsi modifié :
  - ㉒ *a)* À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et forêts » sont supprimés ;
  - ㉓ *b)* Au cinquième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « quatre ».
- ㉔ 6° Le dernier alinéa de l'article L. 341-6 du code forestier est ainsi modifié :
- ㉕ *a)* Au début, les mots : « En zone de montagne, » sont supprimés ;
- ㉖ *b)* Sont ajoutés les mots : « ni au défrichement réalisé pour permettre l'exercice d'une activité agricole, telle que définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, dans la limite d'un seuil fixé par arrêté préfectoral. »

TITRE IV

**DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 11**

- ① I. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par l'augmentation de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- ② II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.