

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

2 décembre 2013

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 1548)

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° CD172

présenté par

M. François-Michel Lambert, Mme Abeille et M. Baupin

-----

**ARTICLE 13**

Après l'alinéa 41 , insérer l'alinéa suivant :

« 7° Au premier alinéa de l'article L. 143-8 sont insérés, après les mots : « prévues par les articles », les mots : « L. 412-2, ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le texte proposé par cet amendement a pour objet, par analogie avec ce qui existe déjà en matière de droit de préemption du preneur en place, de poser clairement le principe que le droit de préemption d'ordre public de la Safer, qui s'exerce pour répondre aux objectifs d'intérêt général limitativement énumérés à l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime (installation d'agriculteurs ; sauvegarde du caractère familial de l'exploitation, etc.), puisse désormais jouer lors de la vente, concomitante ou pas, de droits immobiliers démembrés (nue-propriété / usufruit) dès lors que l'étendue du démembrement de propriété, tant du point de vue des biens sur lesquels il porte que de sa durée, s'avère compatible avec les objectifs légaux assignés aussi bien à l'exercice du droit de préemption qu'à la rétrocession.

Les objectifs auxquels répond, en principe, le démembrement en cas de transmission sont aujourd'hui assez largement connus et diffusés. Mais la transmission n'est pas, loin de là, l'application unique du démembrement de propriété. Sous couvert d'« optimisation fiscale », ce type de montage, dont certains professionnels du droit ou du chiffre se sont fait une spécialité, est souvent utilisé, dans certaines régions, pour contourner le droit de préemption de la Safer.

A titre d'exemples topiques en la matière, on peut citer : la vente concomitante de la nue-propriété et de l'usufruit (l'acheteur acquiert la nue-propriété des terres en son nom propre ou au travers d'un

---

groupement foncier agricole, l'usufruit étant cédé à une société d'exploitation, type EARL, contrôlée par la même personne, ou à un proche membre de sa famille) ou la vente de la nue-propriété avec réserve de l'usufruit temporaire (quelques mois) au prix de la vente de la pleine propriété. Les cessions de droits immobiliers démembrés se sont multipliées ces dernières années, puisque la loi autorise les Safer à préempter les biens en pleine propriété, mais leur interdit d'en préempter l'usufruit ou la nue-propriété. Si les Safer sont, en principe, informées en cas d'aliénation de biens démembrés depuis le décret n° 2012-363 du 14 mars 2012, elles ne disposent pas pour autant de la possibilité de les préempter. Ainsi, elles ne peuvent appréhender ce type d'opération que si elles démontrent une fraude, celle-ci ne se présument pas. Il incombe donc à la Safer qui prétend qu'un montage avait pour seul objectif d'éluder son droit de préemption de rapporter la preuve de la fraude, en démontrant concrètement et par une analyse circonstanciée des éléments de la cause qu'il ressort incontestablement des faits que les actes litigieux étaient nécessairement frauduleux, ce qui est assurément très difficile à démontrer (V. CA Paris, 27 juin 2013, n° 11/10205 ; TGI d'Auch, 19 déc. 2012, n° 11/01379). Le nombre de contentieux porte actuellement en moyenne sur 21 % des surfaces notifiées, ce qui est relativement important au regard de la baisse constante du marché foncier rural accessible. Ce champ d'action restreint à l'excès ne permet pas aux Safer d'exercer efficacement leur contrôle sur les cessions de foncier agricole et d'assurer le respect des priorités lors de l'attribution du bien. Pour toutes ces raisons, et afin de reconnaître pleinement la capacité des Safer à intervenir, dans un but d'intérêt général, sur le marché des droits immobiliers démembrés, les auteurs de cet amendement vous invitent à adopter celui-ci. Précisons enfin que continueront d'être exclues du champ d'application du droit de préemption les cessions de droits démembrés réalisées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.