



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

aménagement foncier

Question écrite n° 60276

Texte de la question

M. Dominique Le Mèner attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et de la ruralité sur le droit de préemption exercé par certains organismes d'aménagement rural dans le cadre de transmissions foncières. Différents mécanismes ont été élaborés afin, d'une part, de favoriser la poursuite des activités agricoles dans les espaces ruraux et, d'autre part, de garder la maîtrise de l'aménagement de ces territoires. Si ces deux objectifs, qui préservent notamment la possibilité des installations en agriculture, participent d'une mission fondamentale, ils ne cessent d'engendrer des conflits, et parfois des injustices, dans l'utilisation et le partage de l'espace. De nombreux propriétaires bailleurs fonciers s'interrogent en effet sur leur droit de propriété, dont ils s'estiment déçus, lorsqu'ils sont contraints d'accepter des locataires qui ne correspondent pas à leurs souhaits. Cette question se posant d'une manière encore plus vive lorsque surviennent des difficultés dans le paiement des loyers et fermages, où les propriétaires se retrouvent alors seuls face à leurs locataires indélicats. Il lui demande donc de bien vouloir expliciter les droits et les devoirs de chacun, bailleurs, organismes et locataires, et en particulier les recours des propriétaires dans ces transactions où interviennent notamment les SAFER et les DDAF, et de préciser de quelle manière la responsabilité de ces organismes peut être engagée lors de l'apparition de litiges consécutifs à leur intervention.

Texte de la réponse

Hormis les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), auxquelles un droit de préemption a été conféré en 1962 par la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole du 5 août 1960, aucun organisme d'aménagement rural n'est habilité à exercer un tel droit. En effet, ni les sociétés d'aménagement régional ni les associations foncières ne disposent de cette prérogative, qui ne peut procéder que de la loi elle-même. Les autres droits de préemption susceptibles d'être mis en oeuvre à l'occasion de transactions foncières relèvent des dispositions du code de l'urbanisme. Ce sont alors des collectivités territoriales qui en sont titulaires, qu'il s'agisse du droit de préemption urbain, de celui prévu au titre des zones des espaces naturels sensibles conféré aux départements ou de celui susceptible d'être mis en oeuvre à l'extérieur de ces zones par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, établissement public. Quel que soit son titulaire, collectivité publique ou SAFER, l'exercice d'un droit de préemption doit toujours être motivé, et il est susceptible d'être contesté par les acquéreurs évincés devant les tribunaux, tribunaux administratifs s'agissant des collectivités, tribunaux de l'ordre judiciaire en ce qui concerne les SAFER. L'installation des jeunes agriculteurs est un des objectifs prioritaires de la politique agricole mise en oeuvre tant par les SAFER que par les administrations départementales de l'agriculture, notamment par le biais de réglementations telles que le contrôle des structures. Dans ce contexte, certaines décisions peuvent effectivement conduire le préfet à refuser l'autorisation d'exploiter au locataire initial choisi par le propriétaire. Toutefois, il convient de rappeler que ces derniers sont toujours informés et associés aux procédures en cours sur leurs biens. Par ailleurs, le contrôle des structures n'impose pas à un propriétaire de donner ses terres à un agriculteur déterminé, même si celui-ci bénéficie d'une autorisation d'exploiter. Ainsi, en cas de désaccord, le propriétaire a toujours la possibilité de rechercher avec, s'il le souhaite, l'aide des interlocuteurs locaux, une autre solution qui lui semblerait plus

satisfaisante. En matière d'exécution du contrat, le preneur est tenu, conformément à l'article 1728 du code civil, à deux obligations principales : « user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail », et « payer le prix du bail aux termes convenus ». En cas de contravention relative au paiement, lorsque existent deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance, le bailleur a la possibilité de solliciter la résiliation du bail devant les tribunaux (art. L. 411-53 du code rural).

Données clés

Auteur : [M. Dominique Le Mèner](#)

Circonscription : Sarthe (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 60276

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : agriculture, alimentation et pêche

Ministère attributaire : agriculture, alimentation et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 mars 2005, page 2594

Réponse publiée le : 24 mai 2005, page 5307