



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

SAFER

Question écrite n° 98747

## Texte de la question

M. Pierre Lasbordes appelle l'attention de M. le ministre délégué à l'aménagement du territoire sur l'article L. 143-4 du code rural portant sur les aliénations à titre onéreux de terrains destinés à la construction et aux aménagements industriels situés dans une zone où la SAFER est habilitée à intervenir, soustraites du droit de préemption de celle-ci. En effet, cette exemption est subordonnée aux conditions énoncées par l'article R. 143-3 du code rural selon lesquelles les terrains doivent être compris dans des limites de superficie en ce qui concerne la construction de maisons individuelles et sans limite pour les immeubles collectifs, l'acquéreur devant s'engager à donner à ces terrains cette destination dans un délai qui ne peut excéder cinq ans, cet engagement devant être joint à la notification préalable de l'opération. Une double question se pose. La première a trait à la nature des biens, notamment lorsque les terrains ne sont plus à destination agricole, conséquence d'une modification du plan d'urbanisme de la commune intervenue durant la période des cinq ans. La seconde intéresse la nature de l'opération en elle-même, entraînant la réalisation de la condition liée à l'engagement initial de l'acquéreur à donner la destination prévue dans un délai ne pouvant excéder cinq ans. Le changement de destination des parcelles, les rendant constructibles durant la période des cinq ans, est-il compris comme un événement de nature à considérer que l'obligation de l'acquéreur des destiner lesdites parcelles à la construction est désormais remplie ? Il le remercie de bien vouloir l'informer sur ces cas précis. - Question transmise à M. le ministre de l'agriculture et de la pêche.

## Texte de la réponse

Le droit de préemption des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) s'applique aux biens définis à l'article R. 143-2 du code rural, quel que soit leur classement au regard des documents d'urbanisme. La situation du bien s'apprécie toujours au moment de la notification de compromis de vente à la SAFER. Pour les biens s'inscrivant dans des zones agricoles (zones « NC » des Plans d'occupation des sols ou zones « A » des Plans locaux d'urbanisme) des documents d'urbanisme, les seuls bâtiments susceptibles d'être édifiés sont les bâtiments utiles à l'exploitation. Aucune construction de bâtiment d'habitation, individuel ou collectif, ne peut y être réalisée. Le changement de destination des terrains n'est, en cela, qu'un préalable au regard de l'engagement de construire dans le délai de cinq ans invoqué par un acquéreur pour justifier une exemption du droit de préemption de la SAFER. Ce déclassement n'est en aucun cas suffisant pour rendre effectif le respect de l'engagement de construction. Le fait qu'un terrain soit, ou soit devenu, constructible n'appelle, en effet, pas ipso facto construction. Il existe par exemple encore nombre de parcelles agricoles dans des zones U de documents d'urbanisme. Pour que l'engagement invoqué dans le cadre des articles L. 143-4 (5°) et R. 143-3 du code rural soit tenu, il est donc impératif que dans le délai de cinq ans un permis de construire soit obtenu par l'acquéreur et qu'il y ait eu un commencement d'exécution des travaux. La jurisprudence de la Cour de Cassation est nette sur ce point. En cas d'inexécution des engagements souscrits, l'exemption de préemption dont a bénéficié l'acquéreur devient caduque et la SAFER est en droit de demander l'annulation de la vente.

## Données clés

**Auteur** : [M. Pierre Lasbordes](#)

**Circonscription** : Essonne (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 98747

**Rubrique** : Agriculture

**Ministère interrogé** : aménagement du territoire

**Ministère attributaire** : agriculture et pêche

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement** : Question signalée au Gouvernement le 28 novembre 2006

**Question publiée le** : 4 juillet 2006, page 6924

**Réponse publiée le** : 5 décembre 2006, page 12680