



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

terres agricoles

Question écrite n° 44705

Texte de la question

M. Antoine Herth attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur le problème que pose l'utilisation frauduleuse par un propriétaire foncier du régime juridique de la donation pour transmettre ses terres à un tiers. En effet, en procédant par donation, le propriétaire foncier s'affranchit des règles de la préemption qui existent en cas de mise en vente d'une terre agricole et peut léguer son bien à la personne de son choix. Ni le locataire de la parcelle considérée, ni même la SAFER, ne peuvent faire valoir leurs droits. La donation lèse donc le locataire en place et limite la portée des missions d'aménagement foncier relevant de la SAFER. Les parties lésées n'ont dès lors d'autre alternative que de faire reconnaître le caractère frauduleux de la donation par les tribunaux compétents, puisque l'utilisation de la donation n'a pour seul objectif que de faire précisément échec aux droits du locataire ou de la SAFER. Cette pratique étant cependant de plus en plus fréquemment observée, les procédures judiciaires étant souvent longues, complexes et leur issue incertaine par définition, il souhaiterait savoir s'il ne serait pas envisageable de faire évoluer la législation à ce propos en vue de dissuader les propriétaires d'avoir recours à une telle procédure frauduleuse.

Texte de la réponse

Le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et de l'espace rural (SAFER) ne peut être exercé que sur des biens faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux ainsi que le stipule l'article L. 143-1, alinéa 1er, du code rural. Pour les biens entrant dans le champ de son droit de préemption (biens immobiliers à vocation agricole et biens mobiliers le cas échéant aliénés de manière conjointe, terrains à vocation agricole, sièges d'exploitation ou bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole), c'est en fonction du prix qui lui sera ainsi notifié qu'une SAFER pourra faire valoir son droit de préemption aux conditions prévues entre les cocontractants pour se substituer à l'acquéreur ou, le cas échéant, présenter une contre-offre de prix inférieure pour assortir sa préemption d'une révision de prix, avec toujours dans ce dernier cas possibilité pour le vendeur de retirer son bien de la vente comme le prévoit l'article L. 143-10 du code rural. Le propriétaire doit donc pour cela avoir aliéné son bien avec un prix donné (vente amiable de gré à gré, avec rente viagère, adjudication volontaire...). Si certaines catégories d'aliénations faisant l'objet d'une exemption au droit de préemption des SAFER ont à leur être notifiées à titre déclaratif, pour information, en vue notamment de leur connaissance du marché foncier dont elles ont à assurer la transparence, ces aliénations limitativement énumérées à l'article R. 143-9 du code rural ne visent pas les aliénations à titre gratuit. Les SAFER ne sont ainsi normalement pas informées des transmissions par donation. Pour des donations opérées entre personnes sans liens de famille dans des conditions laissant présumer qu'elles étaient destinées à éluder intentionnellement le droit de préemption, ce caractère de donation fictive et de vente déguisée devra effectivement être démontré au cas par cas. Modifier la législation sur ce point, pour que soit adressée aux SAFER une information systématique sur l'ensemble des successions, dons et legs (et leur valeur) soulèverait assurément nombre d'oppositions de principe. En outre, le régime propre à leur droit de préemption ne saurait être considéré isolément. En effet, depuis la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, la notion de biens aliénés à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, prévaut également, aux termes de l'article L. 213-1 alinéa 1er du code de l'urbanisme, pour la définition des immeubles et cessions soumis au droit de préemption urbain.

Données clés

Auteur : [M. Antoine Herth](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44705

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 mars 2009, page 2680

Réponse publiée le : 12 mai 2009, page 4537