



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

terres agricoles

Question écrite n° 29317

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt sur la maîtrise du foncier en secteur rural. Si les cessions à titre onéreux de biens immobiliers à vocation et utilisation agricole et des biens mobiliers qui leur sont attachés sont assujetties au droit de regard des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, il n'en est pas de même en cas d'aliénation gratuite. Or les élus sont de plus en plus fréquemment confrontés à des donations, en dehors du contexte familial, qui sont en réalité des transactions en faveur de personnes qui visent des changements de destination de terres agricoles, comme des habitats précaires. Ces changements de destination posent plusieurs problèmes. En l'absence de notification, ce type de donation échappe à la connaissance publique, dont les collectivités et les communes. Et, outre le phénomène de mitage et les atteintes au foncier agricole ainsi qu'à la qualité des paysages, elles peuvent engendrer des problèmes d'insalubrité publique puisque les terrains concernés, non destinés à des habitations, ne bénéficient pas des connections aux réseaux publics. Pour lutter contre cette pratique, une action en déclaration de simulation peut être engagée devant le juge civil, qui peut faire écarter les effets apparents de l'acte et le requalifier, et il est également possible d'exercer devant ce même juge une action en nullité. Toutefois, force est de constater que ces procédures sont, notamment pour les communes et plus particulièrement pour les plus petites d'entre-elles, complexes, longues et coûteuses. Une des solutions consisterait donc à prévenir ce type de dérive *a priori* plutôt que d'avoir à intervenir *a posteriori*. Cette modification permettrait aux communes, dûment informées, de mettre en oeuvre les moyens nécessaires, comme l'exercice du droit de préemption par la SAFER, les communes... Considérant qu'il s'agit là d'une demande pressante des élus confrontés à des telles situations, et qu'elle répond par ailleurs à l'objectif prioritaire de lutter contre la consommation de terres agricoles, il lui demande de bien vouloir lui indiquer ses intentions en la matière.

Texte de la réponse

Le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ne s'exerce, aux termes des dispositions de l'article L. 143-1 (alinéa 1er) du code rural et de la pêche maritime, que sur des biens faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux. Les cessions de biens à caractère agricole ou rural consenties entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant sont, depuis l'origine, exemptées du droit de préemption des SAFER même si elles s'effectuent à titre onéreux. Les aliénations à titre gratuit, donations et legs, sont ainsi exclues du champ de ce droit de préemption, qu'elles interviennent dans un cadre intrafamilial, ou non. La même disposition prévaut également au titre du code de l'urbanisme, qui soumet aux droits de préemption urbains les immeubles ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution d'immeuble bâti ou non bâti, « lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux ». Le droit de préemption, qui n'est en aucun cas un droit d'expropriation, s'opère en effet sur la base des conditions, de prix en particulier, spécifiées dans les déclarations d'intention d'aliéner et notifications notariées. Les aliénations à titre onéreux ne se limitent pas aux ventes proprement dites (les échanges, dations en paiement, apports en société, ventes en viager en relèvent tout autant), mais le prix du bien est ainsi d'emblée connu, ou par

référence immédiate au montant d'une créance ou de tables de conversion. Ces aliénations à titre gratuit, que ce soit des donations entre vifs ou des successions, portent en outre sur le patrimoine des cédants et peuvent inclure ainsi en partie des biens agricoles, mais également toutes sortes d'actifs, immobiliers et mobiliers, appartements, valeurs... Sur un plan pratique, prévoir d'informer les SAFER sur les aliénations à titre gratuit, dont elles n'ont actuellement pas connaissance, les conduirait, même en ne visant que celles qui peuvent inclure un bien rural ou agricole, à en recevoir un volume considérable. Ainsi, compte tenu notamment de la cohérence avec d'autres droits de préemption, il n'apparaît pas souhaitable d'étendre le droit de préemption des SAFER aux aliénations à titre gratuit.

Données clés

Auteur : [M. Franck Marlin](#)

Circonscription : Essonne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29317

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : Agriculture, agroalimentaire et forêt

Ministère attributaire : Agriculture, agroalimentaire et forêt

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 juin 2013](#), page 6278

Réponse publiée au JO le : [30 juillet 2013](#), page 8166