

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 mai 2026

PROTECTION ET SOUVERAINETÉ AGRICOLES - (N° 2765)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

N° 1593

AMENDEMENT

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 12

Rédiger ainsi cet article :

« Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

« 1° L'article L. 141-1-1 est ainsi modifié :

« a) Le II ainsi rédigé :

« II. – Lorsque la cession visée au I comporte à la fois des biens ou droits immobiliers sur lesquels une société d'aménagement foncier et d'établissement rural est autorisée à exercer son droit de préemption en application des articles L. 143-1, L. 143-7 et L. 143-16 et des biens, non contigus, sur lesquels elle n'est pas autorisée à exercer ce droit, la formalité visée au I s'exerce de manière séparée entre les deux types de biens. » ;

« 2° L'article L. 143-1 est ainsi modifié :

« a) À la deuxième phrase du deuxième alinéa, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

« b) La dernière phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots : « , sauf si ce changement de destination a été effectué au cours des dix années qui ont précédé l'aliénation et en violation des règles d'urbanisme applicables ».

« c) À la seconde phrase du septième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par les mots : « cinq ».

« 3° La première phrase du second alinéa de l'article L. 143-6 est complétée par les mots : « et s'il justifie être titulaire du droit de préemption conformément aux dispositions prévues à l'article L. 412-5 du même code et exploiter régulièrement le bien loué au regard de la

réglementation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles ».

« 4° L'article L. 143-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demander à visiter le bien, dans des conditions fixées par décret. Le propriétaire est invité à faire connaître dès la notification de la cession s'il accepte la visite des biens par cette société et les commissaires du Gouvernement. Le délai d'exercice du droit de préemption est suspendu à compter de la réception de la demande de visite par le notaire chargé d'instrumenter la cession ou, en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société agricole intervenant sans le concours d'un notaire, par le cédant. Ce délai reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite des biens ou de la visite des biens par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et des commissaires du Gouvernement. Si le délai restant est inférieur à un mois, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement reprend la version initiale de l'article présenté en conseil des ministres et le complète d'une version retravaillée des mesures de la proposition de loi « visant à lutter contre la disparition des terres agricoles et à renforcer la régulation des prix du foncier agricole » (n°805), adoptée en première lecture à la quasi-unanimité à l'Assemblée nationale en mars 2025. Cet amendement a pour objectif de limiter le contournement de la Safer par le démembrement de propriété et de freiner le phénomène dit de consommation masquée, c'est-à-dire la disparition de l'usage agricole de terres lors de leur vente associée à du bâti. L'accès au foncier agricole se trouve ainsi concurrencé par des usages de loisirs, au détriment des enjeux de souveraineté alimentaire.

I.- Découpage des terres agricoles et des terrains d'agrément entourant un bâti pour préserver l'usage agricole des terres, sous condition de non-contiguïté des biens préemptables et des biens non préemptables

La première disposition vise à renforcer le mécanisme de la préemption partielle.

La possibilité pour la SAFER d'exercer une préemption partielle a été introduite en 2014 afin qu'elle puisse intervenir sur la partie agricole en cas de vente de biens mixtes et ainsi permettre la reprise de biens utiles au maintien ou au développement d'exploitations.

En pratique, l'exercice du la préemption partielle montre des limites : le mécanisme laisse peu de marges de négociation au propriétaire, comme à la SAFER, pour construire des solutions patrimoniales et agricoles adaptées. De plus, lorsqu'il lui est demandé de préempter l'ensemble des biens (c'est à dire dans 82 % des cas), la SAFER est contrainte à renoncer, dans 60 % des cas, en raison de son incapacité à trouver un repreneur ou à former un projet aux prix demandés.

Cet amendement vise dans ce contexte à exiger des notaires instrumentaires des projets de vente à effectuer deux déclarations d'intentions d'aliéner séparées pour les biens préemptables d'une part,

et les biens non préemptables de l'autre, lorsque les deux types de biens sont physiquement distants sur le terrain, donc non contigus.

Ainsi le bien non préemptable ne risque aucune perte de valeur puisqu'il reste entouré de sa surface non construite, et la SAFER peut préempter directement les biens à usage ou vocation agricole par le mécanisme classique de préemption visé à l'article L. 143-1.

La diligence du notaire vise à un découpage cohérent des biens mixtes dès la vente, permettant à la fois au vendeur de mener à bien une cession de biens immobiliers, et à la SAFER de se positionner sur les terres afin de préserver leur usage agricole.

En sécurisant l'obligation, sous condition de discontinuité, de séparer foncier et bâti, cette disposition favorise la transmission et l'installation agricoles et réduit le risque de morcellement improductif sans pour autant léser le vendeur.

II.- Allongement de la durée pendant laquelle la SAFER peut intervenir sur la préemption de bâtiments à vocation agricole

La deuxième disposition vise à passer de cinq à dix le nombre d'années pendant lesquelles la SAFER peut intervenir sur la préemption de bâtiments à vocation agricole. Par cohérence, le 2° prévoit que la révision de prix ne peut intervenir en cas de changement de destination des biens, à l'exception du cas où ce changement de destination a été effectué au cours des dix années en violation des règles d'urbanisme applicables.

Cette disposition a pour objet de préserver des ressources foncières et bâties nécessaires (logement, points de vente à la ferme, bâtiments d'exploitation) afin de faciliter leur reprise par de nouveaux porteurs de projet. Dans un contexte où une part importante des exploitants actuels quittera la profession dans les dix prochaines années, la mobilisation des bâtiments existants constitue un levier majeur pour accompagner les installations, limiter la consommation d'espaces naturels et préserver l'activité agricole, en particulier dans les territoires soumis à une forte concurrence des usages.

III. - Reprise du texte initial présenté en conseil des ministres : permettre à la SAFER d'intervenir plus largement en cas de démembrement de propriété

Cette disposition étend la capacité d'intervention des SAFER à intervenir sur le marché immobilier rural, et plus précisément sur les ventes en démembrement de propriété, afin de limiter le mitage des terres agricoles constaté dans certains territoires et qui est préjudiciable tant au potentiel productif qu'au renouvellement des générations en agriculture. La mesure vise à permettre à la SAFER de préempter un bien y compris dans la situation où le vendeur cède uniquement la nue-propriété d'un bien et conserve pour lui l'usufruit, lorsque la durée d'usufruit restante n'excède pas cinq ans (contre deux ans aujourd'hui). Elle figure dans le PJJ et a été votée en CAE.

IV – Consolidation de la hiérarchie des droits de préemption entre preneur en place et SAFER

Par une jurisprudence récente (Cass., 3e civ., 2 avril 2026, n° 15-23.410, publié au Bulletin) rendue sur les conditions d'exercice du droit de préemption du fermier au regard de sa situation au titre du

contrôle des structures, la Cour de cassation a abandonné sa ligne antérieure qui exigeait que le preneur exploite régulièrement, au regard du contrôle des structures, le bien loué pour écarter le droit de préemption de la SAFER. Elle obligeait ainsi, auparavant, le locataire à exploiter régulièrement le bien loué. A défaut, la SAFER avait la possibilité d'intervenir à la vente du bien.

Pour rétablir et consolider la hiérarchie des droits de préemption entre preneur en place, qui doit être un exploitant mettant effectivement en valeur le bien, et par là même lutter contre le risque de conclusion de baux de complaisance ou fictifs visant à écarter l'exercice, par la SAFER, de son droit de préemption, il est proposé de poser clairement les conditions à remplir par le preneur pour écarter le droit de préemption de la SAFER.

Il s'agit de clarifier sur les conditions du bénéfice du droit de préemption du preneur à bail rural, qui prime celui de la SAFER, par une modification de l'article L. 143-6 du code rural et de la pêche maritime.

V – Instauration d'un droit de visite au profit de la SAFER

Cette disposition a pour objet de permettre à la SAFER de visiter un bien avant d'exercer son droit de préemption. La désignation des biens souvent sommaire, ne suffit pas à leur appréciation. Ce droit de visiter permettrait à la SAFER, avec l'appui des commissaires du gouvernement, de réaliser une évaluation plus fine des biens mis sur le marché et renforcerait ainsi son expertise et sa capacité d'intervention. Les conditions sont inspirées de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.