



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL (SAFER)

Initialement cantonnée à un rôle strictement agricole, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) contrôle aujourd'hui les mutations en milieu rural. Elle est devenue incontournable. Le législateur l'a promue au rang de régulateur foncier, afin de favoriser le développement rural, la protection de la nature et de l'environnement.

1127

Information généralisée et droit de préemption des Safer

Tableau synoptique



© BRUNO LEVY



Tableau rédigé par Guillaume Lorisson et Rachel Dupuis-Bernard



Guillaume Lorisson, notaire à Dijon, président de la première commission du 114^e Congrès des notaires de France - Rachel Dupuis-Bernard, notaire à Gray, rapporteur de la première commission du 114^e Congrès des notaires de France

1 - Les Safer ont des missions d'intérêt général s'articulant autour de quatre axes principaux (*C. rur., art. L. 141-1, I*) :

- l'agriculture ;
- l'environnement ;
- le développement durable des territoires ruraux ;
- la transparence du marché foncier rural.

2 - Pour l'exercice de ses missions, la Safer est préalablement informée des cessions portant sur les biens ruraux, terres, exploitations agricoles ou forestières situés dans son ressort, ainsi que sur des actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole (*C. rur., art. L. 141-1-1*).

La notification d'information généralisée incombe au notaire, ainsi que toute modification ou annulation ultérieure. À ce titre, le notaire est investi d'un mandat légal (*C. rur., art. L. 141-1-1 et R. 141-2-1*).

3 - Le droit de préemption accordé à la Safer est une prérogative de puissance publique. Initialement conçu comme une mesure d'exception, il constitue aujourd'hui un élément incontournable des mutations foncières en milieu rural. La Safer a en effet la faculté de préempter la plupart des biens situés sur son territoire. L'exercice effectif du droit de préemption est toutefois limité à certaines mutations. Par ailleurs, la préemption est nécessairement motivée au regard des objec-

tifs assignés à la Safer par la loi. Enfin, la loi prévoit des cas d'exemption.

4 - Le tableau présenté ci-après recense de façon synthétique la plupart des situations rencontrées en pratique (col. 1), en distinguant d'une part l'obligation d'information généralisée (col. 2) et d'autre part le possible exercice du droit de préemption par la Safer (col. 3).

Hypothèses	Information	Préemption
<ul style="list-style-type: none"> TERRAINS NUS À VOCATION AGRICOLE (C. rur., art. L. 143-1), situés en : ZAP PEAN PLU (zone A ou N) Carte communale (zone naturelle) RNU (zone non urbanisée) 	Oui	Oui
Terres arables	Oui	Oui
Pâturages	Oui	Oui
Vergers	Oui	Oui
Vignes	Oui	Oui
Friches	Oui	Oui
Ruines	Oui	Oui
Installations temporaires	Oui	Oui
Jardins d'agrément	Oui	Oui
Terrains garnis d'un potager ou d'arbres fruitiers	Oui	Oui
Terrains équipés d'un bungalow	Oui	Oui
Parking bitumé	Oui	Non
<ul style="list-style-type: none"> TERRAINS NUS - RNU : zone urbanisée 		
- à usage non agricole au jour de l'aliénation	Non	Non
- à usage agricole au jour de l'aliénation	Oui	Oui
<ul style="list-style-type: none"> TERRAINS NUS - RNU : zone non urbanisée 		
- à usage non agricole au jour de l'aliénation	Oui	Oui
- à usage agricole au jour de l'aliénation	Oui	Oui
<ul style="list-style-type: none"> TERRAINS NUS - RNU : en secteur mixte 		
Parcelle située en zone à urbaniser pour partie à usage agricole, à délimiter dans une superficie de plus grande importance	Oui	Oui
<ul style="list-style-type: none"> TERRES - PLU : en zone U 		
VENTE en pleine propriété de plusieurs hectares de terres situées en zone U du PLU	Oui	Oui
<ul style="list-style-type: none"> ÉTANG PISCICOLE - PLU : en zone N 		
VENTE de plusieurs hectares en zone N du PLU comprenant un étang à usage piscicole	Oui	Oui
<ul style="list-style-type: none"> FRICHE - PLU : en zone A 		
VENTE d'une friche en zone A du PLU	Oui	Oui
<ul style="list-style-type: none"> TERRAINS AVEC VÉHICULES ENTREPOSÉS : en zone A 		
VENTE d'une parcelle en zone A sur laquelle sont entreposées des carcasses de voitures ou caravanes	Oui	Oui

Hypothèses	Information	Préemption
• TERRAIN AVEC CABANE EN TAULE - PLU : zone A		
VENTE d'un terrain comprenant une cabane en taule situé en zone A	Oui	Oui
• TERRE AVEC BÂTIMENT À USAGE NON AGRICOLE - PLU : zone N		
VENTE d'une parcelle de plusieurs hectares sur laquelle se trouve un bâtiment à usage non agricole en zone N	Oui	Oui Préemption partielle
• TERRAIN avec BÂTIMENT EN RUINE - PLU : zone A		
VENTE d'une propriété d'un hectare sur laquelle est située une construction en ruine en zone A	Oui	Oui
• TERRAIN DE CROSS - PLU : zone A		
VENTE d'un terrain de cross de 3 hectares situé en zone A du PLU	Oui	Oui
• TERRAIN DE GOLF - PLU : zone N		
VENTE d'un terrain de golf situé en zone N du PLU	Oui	Oui
• JARDIN D'AGRÈMENT		
VENTE d'un jardin d'agrément ou d'un jardin en présence d'arbres fruitiers	Oui	Oui
• PARCELLE EN NATURE DE TAILLIS SIMPLE (BT) MAIS NON BOISÉE :		
- inférieure au seuil fixé par arrêté préfectoral (50 ares < 4 hectares)	Oui	Oui
- compris dans un massif boisé de plus grande importance, le tout dépassant le seuil fixé par arrêté préfectoral	Oui	Non
- parcelle boisée en réalité mais cadastrée en landes	Oui	Oui
- semis ou plantations en infraction avec une interdiction de planter (<i>C. rur., art. L. 126-1</i>)	Oui	Oui
- objet d'une décision de destruction (<i>C. rur., art. L. 123-1</i>)	Oui	Oui
• PARCELLES BOISÉES ET PARCELLES AGRICOLES		
VENTE d'une parcelle boisée avec une ou des parcelles agricoles sans ventilation de prix	Oui	Oui
• PARCELLES de TAB - MAISON INDIVIDUELLE		
VENTE de terrains destinés à la construction de maisons individuelles dont la superficie est supérieure à 2 500 m ² par maison ou à la superficie minimale exigée par la législation pour le permis de construire si elle est supérieure	Oui	Oui
• MAISON D'HABITATION ne faisant pas partie d'une exploitation agricole :		
- PLU : située en zone N ou A	Oui	Non
- PLU : située en zone U	Non	Non
• MAISON D'HABITATION faisant partie d'une exploitation agricole :		
- PLU : située en zone N ou A	Oui	Oui
- PLU : située en zone U	Non	Non
• RÉSERVE DE JOUISSANCE OU D'UN DROIT D'USAGE		
VENTE réservant aux vendeurs la jouissance d'une parcelle avec, en contrepartie de cet usage, l'engagement d'entretenir l'intégralité du terrain vendu	Oui	Non

Hypothèses	Information	Préemption
VENTE assortie d'une réserve très partielle d'un droit d'usage et d'habitation	Oui	Oui
• RENTE VIAGÈRE		
- VENTE en viager	Oui	Non
- lorsque la rente viagère est servie pour la totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels, à l'instar d'un bail à nourriture, l'acquéreur prenant l'engagement de fournir au vendeur des prestations en nature (loger, soigner) durant le reste de sa vie (<i>C. rur., art. L. 143-2, 2°</i>)	Oui	Non
• PARCELLES de TAB - BÂTIMENT COLLECTIF		
VENTE de terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs dont les constructions à édifier ne couvrent pas la totalité des terrains acquis (avec cours et jardins)	Oui	Oui
• COPROPRIÉTÉ : L'assiette de la copropriété est située dans zone conférant au terrain une vocation agricole :		
- LOT : Appartement	Oui	Non
- LOT : Maison (copropriété horizontale)	Oui	Non
- LOT : Terrain susceptible de permettre à la Safer de réaliser ses objectifs et missions de l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime	Oui	Aucun texte ne l'exclut Respecter le délai de 2 mois
• EXPROPRIATION		
- Expropriation	Non	Non
- ou cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique	Non	Non
- ou cession amiable antérieure à une telle déclaration résultant d'une ordonnance du juge de l'expropriation	Non	Non
• ÉCHANGES		
Échanges (sauf exception ci-dessous)	Oui	Oui
Échanges d'immeubles ruraux réalisés en application de l'article L. 124-1 du Code rural et de la pêche maritime (i.e. situés soit dans le même canton, soit dans un canton ou une commune limitrophe de celui-ci)	Non	Non
• APPORTS EN SOCIÉTÉS		
- GAEC, EARL, SCI	Oui	Oui
- GFA familial jusqu'au 4 ^e degré inclus	Non	Non
- GFR familial jusqu'au 4 ^e degré inclus	Non	Non
- GFA autre que familial	Oui	Oui
• APPORTS EN NUE-PROPRIÉTÉ		
- usufruit viager réservé	Oui	Non (sous réserve de la fraude que pourrait constituer l'apport de l'usufruit peu de temps après l'apport en nue-propriété)
- usufruit réservé < 2 ans	Oui	Oui

Hypothèses	Information	Préemption
• RETRAIT PARTIEL D'ACTIF		
i.e. réduction de capital d'une société par retrait d'un bien correspondant à la valeur des parts sociales annulées	Oui	Non
• REPRISE EN NATURE DES BIENS REPRÉSENTATIFS DES DROITS SOCIAUX		
L'hypothèse visée est celle des droits sociaux attribués au propriétaire apporteur (<i>C. civ., art. 1844-9</i>)	Non	Non
• DISTRIBUTION DE DIVIDENDES		
Distribution en nature de dividendes par une société à ses associés	Non	Non
• DISSOLUTION d'EARL		
Dissolution d'une exploitation agricole à responsabilité limitée	Non	Non
• CESSION D'ACTIFS SOCIAUX		
L'hypothèse visée est celle de la cession des actifs sociaux cédés à l'un des associés au cours de la liquidation et avant le partage des biens de la société	Oui	Oui
• BIENS RURAUX - REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES		
L'hypothèse visée est celle de la cession des biens agricoles ou ruraux compris dans un plan de cession totale ou partielle d'entreprise en redressement judiciaire ou d'entreprise en liquidation judiciaire	Oui	Non
• BAIL À CONSTRUCTION		
Aliénation par l'emphytéote de son droit réel	Oui	Non
• BAIL EMPHYTÉOTIQUE		
Sauf cas de fraude (bail fictif)	Non	Non
• BAIL CESSIBLE		
- Biens objet d'un bail cessible hors cadre familial depuis - de 3 ans	Oui	Oui
- Biens objet d'un bail cessible hors cadre familial depuis + de 3 ans	Oui	Non
• TUP		
Transmission universelle du patrimoine	Oui	Non
• DONATION en pleine propriété d'une parcelle de terre de 60 ares :		
- aux enfants ou petits-enfants	Oui	Non
- aux ascendants	Oui	Non
- au partenaire lié par un Pacs ou au conjoint	Oui	Non
- à une nièce ou un neveu	Oui	Non
- aux collatéraux au-delà du 6 ^e degré	Oui	Oui