

LES EXEMPTIONS

Exceptions sur la nature de l'acte

	Exceptions	Mais soumis au droit de préemption
1	<p>Apport fait à un GFA ou à un GFR familial (jusqu'au 4^{ème} degré) par un propriétaire exploitant (L322.8, al 3).</p> <p>Cessions de parts sociales</p>	autres apports en société (article R 143.4)
2	<p>Echanges</p> <p>seuls les échanges d'immeubles ruraux au sens de l'article L. 124-1 du code rural échappent au droit de préemption, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> les échanges qui portent sur des immeubles ruraux situés soit dans le même canton, soit dans un canton ou une commune limitrophe de celui-ci <p>en dehors de ces limites les échanges échappent au droit de préemption SAFER</p> <p>si un des immeubles échangés est contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le reçoit</p> <ul style="list-style-type: none"> Les échanges d'immeubles ruraux et les échanges d'immeubles forestiers qui interviennent dans un périmètre d'aménagement foncier <p>Attention : si grosse soulte, n'est-ce pas une vente déguisée ?</p>	
3	<p>Vente en viager</p> <p>exclue du droit de préemption que si la rente est servie pour la totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestation de services personnels (ex : bail à nourriture, logement, engagement de garder le vendeur, de le soigner)</p>	si la contrepartie du contrat de vente viagère est de l'argent ou en denrées, préemption possible
4	<p>Cessions de la nue-propriété ou de l'usufruit</p> <p>Cession avec réserve d'usufruit</p>	La SAFER ne peut préempter que sur la pleine propriété (cas de fraude possible)
5	<p>Plan de cession en cas de redressement judiciaire (loi du 25.01.85, art. 81)</p>	Cession dans le cadre d'une liquidation judiciaire

Exceptions du fait de la qualité de l'acquéreur

1. Opérations entre :

- cohéritiers (peu importe le degré de parenté)
- proches parents jusqu'au 4^e degré inclus
- les indivisaires ont un droit de préemption qui prime celui de la SAFER. Et lorsqu'un indivisaire veut sortir de l'indivision, la vente à un coindivisaire est exclue du droit de préemption SAFER.

2. Salariés agricoles, aides familiaux, associés d'exploitation

sous certaines conditions :

- L'acquéreur doit être majeur
- L'acquéreur doit avoir cette qualité depuis au moins un an.
- L'acquéreur est exploitant mais pas chef d'exploitation
- L'acquéreur doit avoir les aptitudes professionnelles (expérience et capacité professionnelle)
- le bien acquis doit constituer une exploitation agricole ou forestière
- l'exploitation acquise doit rester inférieure à une certaine superficie fixée par le SDDS
- ce type d'acquéreur doit s'engager à procéder à l'exploitation, et pour lui, et pour ses ayants-cause et à conserver la destination agricole pendant 10 ans. Cet engagement d'installation personnelle dans l'année de l'acquisition doit être joint à la notification.

3. Preneurs évincés de leur exploitation et agriculteurs expropriés

dans certains cas précis :

Ils doivent être « victimes » :

- d'une reprise pour exploiter ou pour construire ou pour exploiter une carrière
- d'une résiliation ou d'un non renouvellement par une collectivité publique.

Mais la SAFER retrouvera son droit de préemption si l'acquisition est faite par un fermier

- qui s'est vu refuser son renouvellement pour toute autre cause,
- ou dont le bail a été résilié pour défaut de paiement du fermage, mauvaise exploitation du fonds, changement de la destination des terrains.

Il faut vérifier le niveau de l'éviction ou de l'expropriation : c'est la suppression totale d'une exploitation qui doit avoir lieu.

Les preneurs évincés ou expropriés doivent dans la notification s'engager à conserver la destination agricole du bien, à exploiter personnellement le bien pendant une période de dix ans et à se réinstaller dans l'année de l'acquisition.

Il faut que l'acquisition concerne un fonds constituant une exploitation agricole ou forestière.

4. Fermiers et métayers en place

Principe : Ils doivent exploiter depuis 3 ans au moins pour que leur droit de préemption prime celui de la SAFER.

Pour ce qui concerne les **baux consentis pour faire échec au droit de préemption de la SAFER**, les tribunaux précisent :

« Lorsque les circonstances qui entourent la conclusion du bail révèlent la volonté des parties de faire échec au droit de préemption de la SAFER, le bail n'est pas opposable à cette dernière ». Mais la preuve appartient à la SAFER.

A noter : les règles du contrôle des structures autorisent la SAFER lorsqu'elle exerce son droit de préemption à faire prononcer la nullité du bail dont le titulaire n'a pas présenté la demande d'autorisation ou de déclaration ou obtenu l'autorisation d'exploiter (le TPBR est compétent).

Bail cessible : les biens immobiliers faisant l'objet d'un bail cessible hors du cadre familial ne peuvent être préemptés par la SAFER que si le bail a été conclu depuis moins de trois ans (article L 418.1 du Code Rural).

Exceptions liées à la destination du bien

Echappent au droit de préemption :

- Les immeubles non bâtis qui, avant la date prévue pour leur aliénation, sont le support d'un équipement permanent en usage, ou d'une activité sans rapport avec une destination agricole ou forestière.
- Les immeubles non bâtis qui constituent dans la limite de 2500 m² les dépendances immédiates des bâtiments d'habitation ne faisant pas partie d'une exploitation agricole ou forestière.
- Les surfaces boisées sauf :
 - Si elles sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole.
 - S'il s'agit de semis et plantations sur des parcelles de faible étendue.
 - Si les surfaces acquises ont fait l'objet au jour de la vente d'une autorisation de défrichement ou si elles sont dispensées d'une déclaration de défrichement (superficie entre 0.5 ha et 4 ha sous certaines conditions fixées par le Préfet).
 - Si les parcelles boisées sont situées dans un périmètre d'aménagement foncier forestier ou agricole et forestier (si convention préalable avec l'Etat).
- Les terrains destinés à la construction ou aux aménagements industriels, ainsi que ceux destinés à l'extraction de substances minérales, sous certaines conditions (*voir article R 143.3 – Nouveau Décret 2000*).
- Les terrains destinés à la constitution ou à la préservation de jardins familiaux sous certaines conditions (article L 413-4, 5°).