



**Maud Paris**

*Diplôme supérieur du Notariat*

## Le droit de préemption de la SAFER à l'orée des donations

Le loup avait déjà un pied dans la bergerie... Il est désormais sur le point de dévorer quelques moutons !

Quelques rappels s'imposent avant d'entrer dans le vif du sujet : l'article L. 141-1-1 I nouveau du Code rural et de la pêche maritime, issu de la Loi n° 2014-1170 en date du 13 octobre 2014, dite Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, prévoit désormais que les donations portant sur les biens ruraux, les terres, les exploitations agricoles ou forestières et les parts ou actions de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole doivent faire l'objet d'une information préalable auprès de la SAFER compétente. Le texte renvoyant toutefois à un décret en Conseil d'Etat pour fixer les modalités de l'information, décret non encore paru à ce jour, ce nouveau dispositif d'information n'est pas encore applicable<sup>1</sup>.

Pour autant, les aliénations à titre gratuit n'entraient pas dans le champ d'application du droit de préemption de la SAFER, à l'inverse des dispositions relatives au droit de préemption urbain depuis la Loi ALUR.

Il n'était jusqu'à présent question que d'un droit pour la SAFER d'être informée des donations, mais cette demi-victoire ne sera probablement que de courte durée.

C'était en effet sans compter sur un projet de Loi « fourre-tout » Croissance, Activité et Egalité des chances économiques, bien connu du notariat sous le nom de Loi Macron. Un amendement n° 1694, présenté par le Gouvernement le 7 avril - adopté par le Sénat en première lecture le 15 avril 2015, par l'Assemblée Nationale le 18 juin 2015 - en application de l'article 49 alinéa 3

---

<sup>1</sup>- Article 1<sup>er</sup> du Code Civil.

de la Constitution, propose d'introduire dans le Code rural un article L. 143-16, instaurant un droit de préemption de la SAFER concernant certains biens, droits réels et droits sociaux visés à l'article L. 143-1 lorsqu'ils font l'objet d'une cession entre vifs à titre gratuit<sup>2</sup>. Tous les biens sur lesquels la SAFER peut exercer son droit de préemption ne sont toutefois pas concernés, et il s'agira des donations portant sur :

- des biens ayant une utilisation ou une vocation agricole au sens de l'article L. 143-1 alinéa 1<sup>er</sup> ;
- des droits démembrés, dans les conditions de l'article L. 143-1 alinéa 5 ;
- la totalité des parts ou actions de société visées à l'article L. 143-1 alinéa 6.

Il faut immédiatement temporiser ce nouveau dispositif en précisant qu'échapperaient au droit de préemption de la SAFER, les donations effectuées :

- Entre ascendants et descendants, sans qu'aucune limite de degré ne soit précisée ;
- Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
- Entre époux ou partenaires de pacte civil de solidarité ;
- Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

Ce quatrième cas d'exemption présente cependant, dans les termes « *ou entre ces descendants* », une difficulté de compréhension...

Ces descendants ? Ceux antérieurement visés par le début de la phrase, donc une donation intervenant entre les descendants du conjoint ou du partenaire de PACS, certains donateurs, d'autres donataires, qui, inévitablement, auront un auteur commun et donc un lien de parenté permettant d'échapper au droit de préemption... ? Ou a-t-on voulu viser les donations intervenant entre les descendants respectifs de chacun des époux ou partenaires, non communs ? Et là, la précision ne va pas de soi : une donation entre « demis frères ou sœurs » non liés par le sang, mais seulement par l'union de leurs parents, serait regardée comme une donation ayant un caractère familial, qui échapperait au droit de préemption de la SAFER. Il nous semble essentiel que ce point soit éclairci pour éviter les interprétations hasardeuses de ce cas d'exemption.

Force est de constater qu'en raison des exemptions prévues, le droit de préemption de la SAFER ne devrait essentiellement concerner que les donations intervenant au profit de tiers (en dehors du cadre familial).

Rappelons tout de même que les donations familiales de biens ruraux devront malgré tout faire l'objet d'une notification préalable aux fins d'information auprès de la SAFER, et ne seront pas à l'abri d'une action en nullité fondée sur les dispositions de l'article L. 141-1-1 II du Code rural, si la SAFER estime qu'elles présentent en réalité un caractère onéreux.

Concernant les modalités de purge, le projet de loi prévoit que le notaire chargé d'instrumenter, ou on peut le supposer, le texte ne le disant pas, la personne en charge de la rédaction de l'acte dans l'hypothèse d'une donation non soumise à publicité (donation de parts de société par exemple), ne devrait pas mentionner de prix dans la notification adressée à la SAFER. Il appartiendrait alors à la SAFER désireuse d'exercer son droit de préemption d'indiquer une valeur, cette estimation devant être réalisée par les services fiscaux<sup>3</sup>.

Enfin, et pour assurer la constitutionnalité<sup>4</sup> de la disposition, cet élargissement du droit de préemption de la SAFER a été encadré par un nouvel amen-

---

2- Article 30 quater dudit projet de Loi.

3- Il devrait donc être fait dérogation aux dispositions de l'article L. 412-8 du Code rural relatif au droit de préemption du fermier preneur en place, auquel renvoie toujours l'article L. 143-8.

4- Cf. Conseil Constitutionnel, Décision n° 2014-701 DC en date du 9 octobre 2014, considérant n° 21

dement. Il a en effet été précisé que ce droit de préemption ne pourra être exercé par les SAFER que dans le cadre de leurs missions d'intérêt général en faveur de l'installation, du maintien et de la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable, ainsi qu'en faveur de l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations.

Certes, rien n'est voté à ce jour, mais une marche arrière est peu probable : les donations étant déjà soumises au droit de préemption urbain, la suite logique était bien de les faire entrer dans le champ du droit de préemption de la SAFER dans les mêmes conditions.

Affaire à suivre...