# SAFER : PREEMPTION ET RETROCESSION

**Les SAFER peuvent réaliser des acquisitions à l'amiable ou par préemption, pour des biens agricoles qu'elles rétrocèdent ensuite pour un projet agricole correspondant aux objectifs qu'elle s'est fixés.** En 2013 en PACA, sur 1031 acquisitions traitées par la SAFER PACA, 863 sont des acquisitions amiables, 149 sont des acquisitions en préemption. 1154 rétrocessions ont été réalisés.

## ACQUISITION AMIABLE

Un particulier (le propriétaire, un candidat intéressé, etc) sollicite l'intervention de la SAFER sur un bien mis à la vente. La SAFER signe une promesse de vente avec le vendeur puis fait un appel à candidatures (via son site internet), transmettant ensuite ses droits aux attributaires retenus.
Le rôle de la SAFER :

- Elle sécurise la transaction (s'assure de la solvabilité de l'acheteur, gère les aspects administratifs, peut assurer la transaction jusqu'au cheptel et matériel, connaît les prix du marché).
- Elle apporte son réseau de candidats (publicité)
- Elle apporte son portefeuille d'apporteurs de capitaux qui se sont manifestés auprès d'elle

## PREEMPTION

La SAFER bénéficie d'un droit de préemption (L 143-1 Code rural) : ce droit lui permet d'acquérir en priorité, à certaines conditions, les fonds agricoles ou terrains à vocation agricole, ou les immeubles non bâtis compris dans un espace naturel et rural.

### Les motifs de la préemption

La préemption doit toujours être motivée avec précision et être exercée pour un ou plusieurs objectifs définis par l'article L 143-2 du Code Rural :
1° L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2° L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L. 331-2 ;
3° La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
4° La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
5° La lutte contre la spéculation foncière ;
6° La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
7° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat en application de l'article L512-6 du code forestier.
8° La réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics.

## La procédure de préemption

**Un compromis de vente portant sur des biens agricoles est signé devant le notaire entre le vendeur et l'acheteur**

↓

**Les notaires transmettent à la SAFER une notification (Déclaration d'Intention d'Aliéner : D.I.A.)** spécifiant la nature et la localisation du bien, les noms et qualités de l'acquéreur et du vendeur, ainsi que le prix de vente.

↓

**La SAFER traite cette information et publie les notifications sur son site internet régional.**

↓

**Demande de préemption**
La demande est instruite et le dossier constitué

↓

**Le Comité technique départemental donne son avis**
(n'est pas imposé par le code rural)

↓

**La SAFER envoie la demande de préemption aux commissaires du gouvernement**
qui instruisent la demande

↓

**Décision du Conseil d'administration**
Doit être motivée au regard des objectifs fixés par la loi (installation, maintien d'agriculteurs, lutte contre la spéculation foncière, etc)

↓

**Envoi de l'avis de préemption au notaire**
Le vendeur ne peut pas se rétracter, il doit vendre au prix notifié

2 mois

↓ *Délai 2 mois*

**La SAFER signe l'acte notarié**

## La préemption avec révision de prix

La SAFER peut préempter au prix et conditions notifiées ou avec contre-offre de prix. La préemption avec contre-offre de prix se justifie lorsque la SAFER estime que le prix envisagé pour la vente est supérieur à la valeur réelle du terrain. Lors d'une préemption en révision de prix, le vendeur a trois possibilités : retirer le bien de la vente, accepter l'offre de prix de la SAFER, ou demander au tribunal la fixation du prix s'il estime que le prix fixé par la SAFER n'est pas le bon.
En PACA en 2013 la SAFER a fait 137 préemptions avec révision de prix alors qu'il n'y en avait que quelques dizaines par an dans les années 2000. Seulement 16 ont été acceptées. Les autres biens sont retirés de la vente.

## Exception au droit de préemption

Dans certains cas la SAFER n'a pas le droit d'exercer son droit de préemption, c'est le cas :
- face à d'autres acquéreurs bénéficiant également d'un droit de préemption : l'État et les collectivités locales,
- face à certains acquéreurs tels que fermiers ou métayers en place, parents du vendeur, etc.

## RETROCESSION

La rétrocession Safer est la vente par la Safer, via un acte notarié, d'un bien rural acquis soit par voie amiable, soit par préemption, et ce à des conditions validées par les commissaires du gouvernement, et à un candidat validé par le Comité technique et le conseil d'administration SAFER.

**Appel à candidature par la SAFER**
via une publicité en mairie et dans 2 journaux du département.

*Les candidatures doivent parvenir dans un délai de 15 jours sous peine d'irrecevabilité*

↓

**Recueil et instruction de toutes les demandes par le conseiller foncier.**
Le demandeur initial est traité à égalité avec les autres demandeurs potentiels
Les candidatures sont confirmées par la signature d'une promesse d'achat, d'un versement de 20% du prix et d'une justification de financement.

↓

**Consultation locale**
Enquête auprès des correspondants locaux ou commission cantonale

↓

**Avis du comité technique**
Décision du Conseil d'administration régional si pas de majorité qualifiée en comité technique
Choix de l'attributaire guidé par: cadre de référence du PPAS, priorités du schéma régional des structures, dossier du candidat (capacité financière, potentiel du projet, qualités personnelles)

↓

**Accord des commissaires du gouvernement**

↓

**Rétrocession : signature de l'acte notarié**
La SAFER peut imposer un cahier des charges sur l'usage agricole du bien pendant 10 ans.
Les biens acquis doivent être rétrocédés dans un délai de 5 ans.

↓

**Information légale**
Notification de décision motivée à l'acquéreur évincé (si préemption), aux candidats non retenus
Affichage en mairie sous 1 mois et pendant 15 jours.

**Contentieux de rétrocession**
Devant le Tribunal de Grande Instance par l'acquéreur évincé ou les candidats non retenus. Le pouvoir du juge est limité à l'annulation de la rétrocession sans pouvoir imposer un nouvel attributaire.

La SAFER peut rétrocéder un bien à une personne (apporteur de capitaux) qui s'engage à le louer à bail fermage à un agriculteur.