



Webinaire LRDVP 16 - Les droits de préemption en matière rurale.

# LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

## *LES DROITS DE PRÉEMPTION EN MATIÈRE RURALE*

*QUAND LA VENTE D'UN BIEN RURAL NE DÉPEND PAS QUE DU VENDEUR*



19/03/2026

# QU'EST CE QUE LA PRÉEMPTION ?

## Définition

- Faculté légale à une personne publique ou privée d'acquérir un bien en priorité lorsqu'il est mis en vente.
- Droit de préemption ≠ droit de préférence
- En matière rurale, ce droit a notamment pour objectif de :
  - ❖ orienter l'usage des terres agricoles
  - ❖ favoriser l'installation d'agriculteurs
  - ❖ préserver l'équilibre foncier rural
  - ❖ protéger certains espaces naturels

# LE DROIT DE PROPRIÉTÉ MALMENÉ

- Droit de préemption du preneur avec révision de prix
- Droit de préemption de la Safer avec révision de prix
- Droit de préemption de la commune
- Droit de préemption du département

**Absence de liberté de vendre ou d'acheter le bien souhaité, dans les conditions et au prix souhaités**

**Le droit de préemption est une atteinte au droit de propriété**

# LA SUPERPOSITION DES DROITS DE PRÉEMPTION

Droits de préemption au profit de l'État, des collectivités publiques et des établissements publics



Droit de préemption du preneur (plus de 3 ans)



Droit de préemption de la SAFER



# LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

# LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

## Les principes et conditions

Droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place :

- Être agriculteur depuis au moins 3 ans
- Exploiter le bien loué
- Ne pas posséder déjà des terres d'une superficie supérieure à 3 fois le seuil de surface défini par le SDREA
- Obligation d'exploiter le bien loué pendant 9 ans en qualité de propriétaire



# LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

## Les principes

- Prérogative d'ordre public
- Prérogative personnelle qui ne peut être cédée
- Possibilité de subroger son descendant ou son conjoint dans l'exercice de son droit de préemption
- Prime sur un droit de préférence conventionnel
- Nullité de la vente faite au mépris de ce droit

# LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

## Son champ d'application

- Toutes aliénations à titre onéreux
- La vente de la nue-propriété ou de l'usufruit sauf si remembrement

# LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

## Les exceptions

- Aliénations à titre gratuit (donations, successions et partages)
- Aliénations entre parents ou alliés jusqu'au 3ème degré inclus
- Apport en société
- Cession de parts sociales
- Vente en viager si assimilable à un bail à nourriture
- Expropriation pour cause d'utilité publique
- Vente d'un bien loué à un exploitant agricole en dehors du statut du fermage (ex: bail de petite parcelle)

# LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

## Les modalités de son exercice

- Notification du projet de vente par le notaire par LRAR ou par acte de commissaire de justice au preneur bénéficiaire
- La notification précise le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée
- Le preneur dispose d'un délai de 2 mois par LRAR ou par voie extrajudiciaire pour :
  - ❖ Accepter l'offre: vente parfaite
  - ❖ Renoncer au droit de préemption (ou silence)
  - ❖ Accepter conditionnellement: le preneur estimant le prix de la vente exagéré saisit le TPBR

Quelle que soit la décision du tribunal, aucune des parties ne peut obliger l'autre à conclure la vente

# DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

## Les cas particuliers : la vente d'une propriété partiellement louée

- Le principe : le preneur n'exerce la préemption que sur les seuls biens loués.
- Impossibilité de vendre en un seul lot le fonds affermé et des biens libres afin d'obliger le preneur à préempter l'ensemble **sauf** si les biens constituent un tout indivisible.
- La vente en un seul lot de biens loués et de biens libres ne doit être notifiée que lorsqu'ils sont strictement indivisibles.
- Lorsque les biens ne sont pas étroitement imbriqués et peuvent être matériellement distingués, la notification est irrégulière.

# LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

Les cas particuliers : la vente d'une propriété louée par différents baux

- Obligation de diviser le fonds en plusieurs lots en fonction des exploitations existantes.
- Chacun des preneurs doit pouvoir exercer son droit de préemption sur la partie qu'il exploite.



# LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

*Voir ou revoir le webinaire LRDVP n°6 du 19 novembre 2024*  
*[Cliquer ici](#)*



---

# LES DROITS DE PRÉEMPTION EN MATIÈRE D'URBANISME

# LE DROIT DE PRÉEMPTION DES PERSONNES PUBLIQUES

## Les principes

- Au bénéfice de l'État, département, commune, établissement public de coopération intercommunale
- Dans un objectif d'intérêt général
- 4 droits de préemption possibles :
  - ❖ Droit de préemption urbain (DPU)
  - ❖ Droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD)
  - ❖ Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles (ENS)
  - ❖ Droit de préemption commercial

# LES DROITS DE PRÉEMPTION EN MATIÈRE D'URBANISME

Se renseigner sur le zonage de sa propriété

- DPU : zones urbaines et zones d'urbanisation futures délimitées par un ancien plan d'occupation des sols (POS) ou un plan local d'urbanisme (PLU)
- Ces zones sont également, à titre d'information, annexées au PLU
- L'obtention d'un certificat d'urbanisme permet de connaître la situation de l'immeuble au regard du droit de préemption

# LES DROITS DE PRÉEMPTION EN MATIÈRE D'URBANISME

## Les modalités de l'exercice du DPU

- Si le bien est situé en zone de DPU, le vendeur ou le notaire chargé de la vente adresse au maire une **déclaration d'intention d'aliéner (DIA)**, valant offre de vente
- La DIA, adressée en 4 exemplaires à la mairie du lieu de situation du bien, doit respecter des règles de fond et de forme
- La mairie dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa réponse

# LES DROITS DE PRÉEMPTION EN MATIÈRE D'URBANISME

## Les modalités de l'exercice du DPU

La réponse de la mairie :

- Accepter le prix proposé : la vente est parfaite
- Renoncer à son droit de préemption (le silence vaut renonciation): le bien peut alors être vendu au prix annoncé dans la DIA
- Elle peut faire une contre-proposition : le propriétaire a alors 2 mois pour renoncer à vendre ou accepter la contre-proposition. A défaut d'entente, le prix est fixé judiciairement.



# LE DROIT DE PREFERENCE FORESTIER

LRDVP DU 19/03/2026

# LE DROIT DE PRÉFÉRENCE FORESTIER

## Les principes

- En cas de vente d'une propriété boisée d'une superficie inférieure à 4 hectares
- Au profit des propriétaires forestiers voisins (parcelles contiguës) et de la commune
- La propriété vendue doit être « classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 ha » : addition de toutes les parcelles cédées contiguës ou non
- Notification par le vendeur aux propriétaires des parcelles boisées contiguës du prix et des conditions de la cession projetée, par LRAR , à l'adresse enregistrée au cadastre ou par remise contre récépissé
- 2 mois pour répondre
- Si plusieurs candidats à l'achat, le propriétaire choisit



# CONCLUSION

# CONCLUSION

## La vente ne s'improvise pas

- Vendre un bien rural, ce n'est pas une vente classique :
  - ❖ Encadrée
  - ❖ Hiérarchisée
  - ❖ incertaine
  - ❖ avec plusieurs acteurs successifs.
- Important de se faire conseiller !

# LA FÉDÉRATION À VOTRE SERVICE



Propriété  
Privée Rurale

Accédez à des informations juridiques précieuses !

Abonnez-vous à notre revue en cliquant [ICI](#)

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :

