

A LA UNE

DIU204c6 Les SAFER et la loi d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles

• L. n° 2026-796, 18 août 2026

À l'occasion de l'adoption de la loi d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles, les SAFER ont vu augmenter certaines de leurs prérogatives. Elles se voient, en particulier, dotées d'un nouveau droit : s'opposer à la conclusion d'un bail emphytéotique.

Les dispositions que nous évoquons figurent parmi les plus discrètes de la loi n° 2026-796 du 18 août 2026 d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles (v. la synthèse présentée par le ministère : <https://lext.so/7X0Z26>). Elles n'ont pas fait l'objet d'un contrôle par le Conseil constitutionnel alors même que l'une d'entre elles appelle de sérieuses réserves (Cons. const. DC, n° 2026-914, 14 août 2026). Ces dispositions modifient le droit de préemption de la SAFER et créent un droit de s'opposer à la conclusion d'un bail emphytéotique.

S'agissant du droit de préemption, quatre dispositions sont adoptées. À l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime, un bâtiment aura une vocation agricole en dehors des zones littorales lorsqu'il a été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des dix dernières années et non plus cinq. Si un changement de destination est intervenu en violation des règles d'urbanisme, la SAFER retrouve la possibilité de discuter le prix de vente. Par ailleurs, la préemption de la nue-propriété est facilitée : la durée d'usufruit restant à courir passe de deux à cinq années. La SAFER obtient encore un droit de visite des lieux, que le propriétaire peut refuser. Ce droit allonge le délai de décision de la SAFER (C. rur., art. L. 143-8). La loi modifie les règles concernant la vente de plusieurs biens. En cas de vente de biens non contigus, dont certains sont mis au droit de préemption et d'autres non, des notifications séparées doivent être faites (C. rur., art. L. 141-1-1). Cela permet à la SAFER, pour les biens qu'elle peut préempter, d'échapper aux règles de la préemption partielle. Enfin, la loi décide que le preneur qui exploite les biens loués depuis trois ans est prioritaire pour l'achat s'il répond aux conditions de l'article L. 412-5 et qu'il est en conformité avec le contrôle des structures sur les seules parcelles vendues et préemptées (C. rur., art. L. 143-6). La loi réagit sur ce point à un arrêt récent sur le contrôle des structures.

Afin de lutter contre certaines pratiques frauduleuses, la SAFER se voit dotée d'un droit de s'opposer à la conclusion de baux emphytéotiques (C. rur., art. L. 451-1-1). Le notaire informe la SAFER à peine de nullité de la conclusion ou de la cession d'un bail emphytéotique portant sur des immeubles à usage ou vocation agricole. Elle dispose de deux mois pour se décider. Elle doit obtenir l'accord des commissaires du gouvernement, respecter un des motifs de préemption, et établir que le prix des loyers est exagéré. Des exemptions, assez diverses, sont fort heureusement prévues.

Sur ces dernières dispositions, la loi d'urgence se fait loi de réaction : à une jurisprudence défavorable, à des pratiques contestables. Cela suffit-il à justifier, pour le droit d'opposition, une telle atteinte au droit de propriété ?

Didier Krajeski, professeur à l'École de droit de Toulouse, université Toulouse Capitole, membre de l'IEJUC

SOMMAIRE

► BAUX

- Les conséquences de la rétractation par le bailleur commercial de son offre de vente avant toute acceptation du locataire **2**

► COPROPRIÉTÉ

- Délégation au syndicat secondaire **2**
- Pas d'administration provisoire en l'absence de vacance au jour de la décision **3**

► DOMAINE PUBLIC

- Sortie du domaine public : le domaine public routier rentre dans le rang ! **3**

► ENVIRONNEMENT

- L'absence d'exigence d'une « situation critique d'enclavement » **4**

► FISCALITÉ

- Abattement pour durée de détention des plus-values professionnelles : une vacance locative sans diligences continues exclut l'affectation à l'exploitation **4**

► LOGEMENT

- L'inapplicabilité du « droit de se taire » à la phase de contrôle **5**

► PROFESSIONS

- Obligations du notaire relatives au bail annexé au contrat de vente **5**

► URBANISME

- Simplification du droit de l'urbanisme applicable au lotissement (*sic et bis repetita*) **6**
- Incomplétude du dossier de permis de construire : l'absence de demande de pièces complémentaires par l'autorité administrative n'empêche pas le refus **6**
- Un PLU peut imposer un matériau traditionnel au titre de la protection du patrimoine **7**
- L'« Acte III » de la loi *Montagne* : un assouplissement sans clarification **7**

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Patricia Moréreau

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université