

## DROIT RURAL

# Tour d'horizon des droits de préemption et de préférence ruraux et forestiers : fermier, SAFER, forêt



À travers des questions pratiques, cette formation vous donnera l'essentiel des connaissances qui vous sont nécessaires pour savoir quand et comment purger ces différents droits de préemption et de préférence et savoir les articuler.



### OBJECTIFS ET CONTENU PÉDAGOGIQUE

- **Droit de préemption du preneur d'un bail rural**
  - connaître les précautions à prendre dans le cadre d'une vente quand à la situation locative du bien
  - savoir identifier le preneur
  - savoir dans quels cas notifier au preneur et comment lui notifier
  - savoir ce que peut faire et ne pas faire le preneur à qui une notification a été adressée
  - savoir articuler le droit de préemption du preneur avec les autres droits de préemption
- **Droit de préemption de la SAFER**
  - connaître les quatre grands changements opérés par la Loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014
  - savoir quand informer la SAFER
  - savoir déterminer si un terrain à une vocation agricole
  - connaître le fonctionnement de la préemption partielle
  - à travers des logigrammes, savoir déterminer si la SAFER peut préempter
- **Droits de préférence et de préemption forestiers**
  - savoir appréhender les notions de « propriété » vendue, de « propriétaire d'une parcelle boisée contiguë »
  - savoir traiter les situations où existe une divergence entre le cadastre et la réalité
  - savoir où chercher les données
  - savoir dans quels cas une commune a un droit de préférence forestier et dans quels cas elle a un droit de préemption forestier
  - savoir quand l'Etat a un droit de préemption forestier



### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- Rappels des principes
- Série d'exemples concrets /cas pratiques
- Schémas de synthèse
- Support visuel



#### FORMATEUR

Sandrine BESSON  
Juriste consultant du CRIDON LYON



#### DURÉE

7h

#### MODALITÉ D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

évaluation d'atteinte des objectifs de la formation, auto-évaluation



#### PUBLICS

Notaires  
Clercs  
Collaborateurs

#### NIVEAU

Initié

#### OBJECTIF

●●○○ Améliorer sa pratique quotidienne

#### PRÉ-REQUIS

Avoir déjà été confronté à la purge de ces droits



#### PLUS-VALUE

Sécuriser ses dossiers de vente de biens ruraux et forestiers



**CRIDON LYON**  
Partenaire expert du notaire

## Plan d'intervention

### 1 **LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR D'UN BAIL RURAL**

- Conditions d'existence du droit de préemption - Rappel des textes
- Étude de 20 questions pratiques

3h

Exemples :

Me DUPONT est chargé de la vente d'un bien rural que le vendeur lui déclare libre. Il est toutefois contacté par un agriculteur qui dit avoir un bail rural. Que faire ?

Me DUPONT vend un bien exploité par une société agricole ; il n'existe pas de bail écrit. Auprès de qui doit-il purger le droit de préemption du preneur ?

### 2 **LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER**

- Les quatre grands changements opérés par la LAAAF
- Comparaison entre « ce que vous faisiez avant la Loi » / « ce que vous devez faire après la Loi »
  - l'obligation d'information
  - la vocation agricole liée à l'urbanisme
  - le droit à la préemption partielle - la préemption partielle : comment ça marche ?
- Deux logigrammes pour déterminer si la SAFER peut préempter et si elle doit être informée : logigramme « terrains nus » ; logigramme « bâtiments »
- Cas pratique : vente d'une maison d'habitation avec un grand terrain attenant, en zone N
- Étude de cas sur la base de photos

2h

### 3 **LES DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS**

- Un champ d'application commun aux quatre dispositifs
  - la référence au cadastre
  - la notion de propriété vendue - cas des parcelles non attenantes
  - divergence entre cadastre et réalité
  - les opérations soumises
- Droits de préférence forestiers au profit des voisins et de la commune
  - critère de qualification du boisement
  - notion de contiguïté
  - identification du propriétaire
  - les cas d'exemption
- Droit de préemption forestier de la commune
- Droit de préemption forestier de l'Etat
- Hiérarchie entre ces droits et articulation avec les autres droits de préemption en présence

2h