

LEXIQUE intéressant les formalités SAFER et leur DIA

Un bien à usage agricole :

Il s'agit d'un bien bâti ou non, dont l'affectation principale est la production agricole ou forestière. Par extension, le logement de l'exploitant agricole est considéré comme ayant un usage agricole dès lors qu'il est situé à proximité de l'exploitation.

Un bien à vocation agricole :

S'agissant du bien à vocation agricole, il faut opérer une distinction entre les immeubles bâtis d'une part et les terrains nus d'autre part.

- **Les immeubles bâtis à vocation agricole :** ce sont les immeubles bâtis situés dans les zones agricoles, naturelles ou non urbanisées (ZAP, PAEN, A, N, Nb, Nc, Nd, NC, partie non urbanisée). Ils doivent avoir été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des 5 dernières années précédant l'aliénation. Leur affectation au jour de la vente est sans incidence ;
- **Terrain nu :** il s'agit du terrain qui ne supporte aucune construction, installation ou équipement.

Toutefois, par extension, entre dans la catégorie des terrains nus :

- . friches ;
- . terrains supportant des mines ;
- . terrains supportant des constructions, installations et équipements pouvant être démontés ou enlevés (ex : mobil-home, caravane, aire de jeux, moto-cross, ...) et dont la présence ne compromet pas définitivement la vocation agricole du terrain ;
- . terrains boisés pour lesquels il a été obtenu une autorisation de défrichement ;
- . terrains boisés compris dans un massif forestier inférieur à 2ha dans le 62 et 4ha dans le 59 ;

Le terrain nu est présumé être à vocation agricole dès lors qu'il est situé en zone ZAP, PAEN, A, N, Nb, Nc, Nd, NC, partie non urbanisée.

Il n'y a pas de notion de durée et d'usage agricole dans le temps.

Un bien mixte :

Il s'agit des biens situés partiellement en zone A et partiellement en zone U, ou encore d'un ensemble de biens vendus relevant pour partie du droit de préemption de la SAFER.

Jardin d'agrément :

Il s'agit d'une qualification relevant généralement de la nature cadastrale. La jurisprudence antérieure le considérait auparavant comme exclu du droit de préemption SAFER. Toutefois et désormais, la vente classique d'une « maison d'habitation + son jardin d'agrément » peut faire l'objet d'une préemption de la SAFER dès lors que ladite vente entre dans le champ de préemption de la SAFER soit à raison de son usage, soit à raison de sa vocation (voir préemption partielle).

Le droit de préemption partiel :

Il s'agit de la possibilité pour la SAFER d'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens mis en vente, la partie agricole.

Les bois et forêts :

Il est considéré comme bois et forêts exclus du droit de préemption les natures cadastrales suivantes :

| Codes | | Codes | |
|--------------|------------------------|--------------|----------------------------|
| B | <i>Bois divers</i> | BP | <i>Peupleraie</i> |
| BF | <i>Futaie feuillue</i> | BR | <i>Futaie résineuse</i> |
| BM | <i>Futaie mixte</i> | BS | <i>Taillis sous futaie</i> |
| BO | <i>Oseraie</i> | BT | <i>Taillis simple</i> |