

LA SAFER

Le rôle des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) a été très nettement modifié par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, en élargissant notamment l'information à leur délivrer. Elles concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la biodiversité biologique. Elles contribuent également au développement durable des territoires ruraux. Elles assurent la transparence du marché foncier rural.

Pour se faire, les pouvoirs publics ont accordé aux SAFER la possibilité d'acquérir en priorité, dans certaines conditions, les propriétés agricoles mises en vente. La préemption s'exerce dans un cadre légal, avec une motivation précise, et requiert l'accord des commissaires du Gouvernement qui siègent au sein du Conseil d'Administration de toute SAFER. Ce droit de préemption a été élargi par cette loi d'avenir agricole. Leurs missions ont été revues.

Ainsi, elles œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elles doivent par leurs interventions favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin qu'elles atteignent une dimension économique viable (90 ha selon le SDREA) ou encore pour améliorer la répartition parcellaire des exploitations.

Principe

Chaque fois qu'un propriétaire, personne physique ou morale (société) souhaite céder ses biens immobiliers à usage agricole ou à vocation agricole (dans certains cas) à titre onéreux (vente) ou à titre gratuit (donation), la SAFER est en droit de revendiquer son droit de préemption.

Afin de pouvoir exercer son droit de préemption, la SAFER doit être informée par le cédant (pour les cessions de parts sociales) ou par le notaire (pour les parts sociales s'il a en charge l'acte de cession ; pour les autres biens immobiliers le notaire a le mandat légal d'informer).

A défaut d'information, la loi d'avenir a prévu deux types de sanctions. Si le bien est dans la sphère du droit de préemption de la SAFER, cette dernière pourra demander l'annulation de la vente au Tribunal judiciaire et à être déclaré acquéreur à la place de l'acquéreur prévu. Si en revanche le bien pour lequel la SAFER n'a pas été informé n'est pas susceptible d'être préempté (ex : cession partielle de parts de société foncière ou d'exploitation agricole), elle pourra demander que soit prononcée une amende de 5^e classe (1 500 €) et au plus d'une valeur correspondant à 2 % du montant de la transaction.

Biens susceptibles de préemption

La SAFER peut préempter sur la plupart des biens immobiliers et mobiliers. Elle peut intervenir sur les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou les bâtiments d'exploitation à usage agricole ou à vocation agricole, ainsi que sur le mobilier (cheptel, matériel, DPB) qui serait rattaché aux biens immobiliers. Son droit de préemption s'étend aussi aux terrains nus à vocation agricole qui seraient classés en zone agricole ou naturelle dans un document d'urbanisme (PLU, carte communale) ou dans les secteurs non urbanisés en l'absence de document d'urbanisme.

Par ailleurs, la loi d'avenir permet désormais aux SAFER de préempter sur l'usufruit ou la nue-propriété des biens immobiliers et mobiliers à usage agricole ou vocation agricole selon les cas et dans certaines conditions.

Elle peut également acquérir la totalité des parts sociales de société ayant pour objet principal l'exploitation agricole (SCEA, SARL agricole, EARL, GAEC) ou la propriété agricole (GFA, GFR) si elle a pour objectif final d'installer un agriculteur.

Limites au droit de préemption

La SAFER ne peut cependant pas exercer son droit de préemption dans tous les cas. Mais elle peut préempter, quel que soit la superficie, dans les zones agricoles ou les zones naturelles des POS ou PLU, dans les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains ou les périmètres d'aménagement foncier rural.

Pourtant, elle ne pourra pas préempter :

- Si l'acquéreur est le preneur en place (bénéficiaire d'un titre régulier) depuis au moins 3 ans ;
- En cas de cessions entre vifs à titre gratuit (donations) si la donation est effectuée entre ascendants et descendants, entre collatéraux, jusqu'au 6^e degré, entre époux ou partenaire pacsés, entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire pacsé ou entre ces descendants ;
- Il en est de même si l'acquéreur est un proche parent ou un des indivisaires suite à un partage ;
- S'il s'agit d'un salarié d'exploitation agricole, un aide familial ou un associé d'exploitation qui achète pour s'installer, sous réserve que la surface ne dépasse pas les seuils du contrôle des structures ;
- Si le fermier a été évincé ;
- Si l'agriculteur a été exproprié ;
- Si les biens sont compris dans un plan de cession d'une entreprise en redressement ou liquidation judiciaire ;
- Si les biens sont destinés à la construction ou à l'aménagement industriel ou à des carrières ;
- Dans le cas de jardins familiaux inférieurs à 1 500 m² et pour la plupart des parcelles classées au cadastre en nature de bois et forêts (Article L. 143-4 du Code rural) ;
- En cas d'apport de biens susceptibles d'être préemptés à un GFA ou GFR constitué entre membres de la même famille jusqu'au 4^{ème} degré inclus ou en cas d'apport par le propriétaire exploitant les biens apportés (L322-8 alinéa 3 du Code rural) ;
- En cas de vente partielle des parts sociales de société ayant pour objet principal l'exploitation agricole (SCEA, SARL agricole, EARL, GAEC) ou la propriété agricole (GFA, GFR) ;
- Lorsqu'un usufruitier souhaite acquérir la nue-propriété du bien ou qu'un nu-propriétaire souhaite en acquérir l'usufruit.

Modalités d'exercice

Pour chaque transaction portant sur des biens agricoles (cessions de parts ou d'actions de sociétés, cession entre vifs à titre gratuit ou onéreux), le cédant (pour les cessions de parts sociales) ou le notaire devra transmettre à la SAFER une notification sur les conditions de la vente projetée spécifiant la nature et la localisation du bien, les noms et qualités de l'acquéreur et du vendeur ainsi que le prix.

La SAFER dispose d'un délai de réponse de deux mois ; passé ce délai, son silence équivaut à un refus de préempter. Elle peut déclarer renoncer à préempter avant la fin du délai de 2 mois, en contrepartie d'un « paiement pour réponse rapide ».

La SAFER peut déclarer préempter aux conditions notifiées ; auquel cas la vente est parfaite, le vendeur ne pouvant plus retirer le bien de la vente. Enfin, la SAFER, en sa qualité d'agent régulateur des prix du foncier, peut préempter à un prix qu'elle fixera, elle-même en respectant une certaine procédure permettant au vendeur de retirer son offre ou de saisir le Tribunal judiciaire.

Une fois devenue propriétaire, la SAFER devra rétrocéder les biens. Pour cela, elle devra réaliser un appel à candidatures (mairie du lieu des biens vendus, journal d'annonces légales et site internet de la SAFER). A l'issue d'un comité technique examinant les différentes candidatures, la SAFER décide à qui elle rétrocède le bien, en motivant son choix conformément à la loi. Les candidats non retenus ainsi que l'acquéreur initial évincé seront informés par écrit de la motivation du choix de la SAFER et de la destination du bien.

Cas particulier des cessions de parts sociales : La loi Sempastous

Les conditions du contrôle :

En cas de vente de parts sociales dans des sociétés possédant ou exploitant des immeubles agricoles, **l'opération peut être soumise au contrôle administratif de la SAFER.**

Ainsi, toute prise de contrôle par une personne physique ou morale d'une société, agricole ou non agricole, qui exploite ou possède des biens immobiliers agricoles ou détient des droits dans une société qui exploite ou détient des biens immobiliers agricoles, doit être notifiée à la SAFER et sera soumise à l'autorisation administrative du préfet lorsque le cumul des surfaces exploitées et/ou possédées, de façon directe ou indirecte, sera supérieur au seuil d'agrandissement significatif (SAS) fixé au niveau régional.

Ce seuil est fixé à **120 ha pour la région Nouvelle-Aquitaine** selon l'arrêté R75-2023-02-20-00001 du 20 février 2023.

Pour être soumis à contrôle il faut :

- une prise de contrôle ou un renforcement de la prise de contrôle dans une société qui possède ou exploite des biens immobiliers agricoles ou qui détient des droits dans une société qui possède ou exploite des biens immobiliers agricoles.

ET

- Dépasser le SAS par addition de toutes les surfaces agricoles possédées ou exploitées directement ou indirectement par le preneur de contrôle.

Exemples d'opérations consistant en une prise de contrôle en cas de dépassement d'une certaine proportion du capital social :

- Cession de parts sociales ou d'actions partielles ou totales
- Augmentation ou réduction du capital social
- Modification de la répartition des droits de vote en assemblée générale

- Les prises de participation complémentaires par des personnes qui exercent déjà un contrôle dans la société
- Les prises de participation dans des sociétés qui, bien que ne possédant ou n'exploitant aucun immeubles agricoles, contrôlent des sociétés possédant ou exploitant des immeubles agricoles (Montage Holding).

Les opérations exemptées d'autorisation administrative :

- Opérations à titre gratuit (donations, transmissions par décès)
- Les cessions intrafamiliales de parts sociales ou d'actions, entre époux, partenaires de Pacs, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, mais uniquement si le cessionnaire s'engage à participer effectivement à l'exploitation et à conserver la totalité des titres acquis pendant au minimum 9 ans ou à mettre à bail les biens immobiliers au profit d'un locataire qui s'engage à participer effectivement à l'exploitation pendant 9 ans.
- Les cessions entre associés ou actionnaires détenant depuis au moins neuf ans des titres sociaux dans la société et participant effectivement à l'exploitation des immeubles qu'elle met en valeur. Lorsque la cession résulte d'une maladie ou d'un accident entraînant une invalidité totale et définitive, le cessionnaire est exempté de cette condition d'ancienneté dans la société.
- Les opérations réalisées à l'amiable par les SAFER dans le cadre de leurs missions ou de l'exercice de leur droit de préemption.

Les sanctions du défaut de demande d'autorisation :

- La mise en demeure de régulariser d'abord ;
- En cas de persistance de l'irrégularité : Amende administrative allant de 305 à 915 ha€/ha ;
- En cas d'échec des sanctions précédentes : La Safer pourra demander la nullité de l'opération et appliquer une amende supplémentaire.