



114^e CONGRÈS
..... DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

LES MISSIONS ET LES OUTILS DE LA SAFER

Jean-Christophe HOCHÉ, Notaire, Président de l'INERE (Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement)

Laurent GIBault, Consultant au Cridon Sud-Ouest, docteur en droit

Importance des missions des SAFER pour l'agriculture, l'environnement et le développement durable

Missions prioritaires: favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières avec l'objectif de promouvoir le développement d'une agriculture multifonctionnelle (alliant performance économique, sociale et environnementale) et biologique.

Missions annexes: concourir à la diversité des paysages et biologique, à la protection des ressources naturelles et au développement durable des territoires ruraux et assurer la transparence du marché foncier rural.

Importance des outils reconnus aux SAFER pour accomplir leurs missions

Reconnaissance légale d'une capacité juridique étendue : les SAFER peuvent acquérir des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières et des parts sociales de sociétés agricoles, agir en tant qu'agent immobilier dans le domaine rural ou apporter un concours technique (réalisation d'études, de travaux, communication de renseignements sur l'état du marché foncier rural) aux opérateurs privés et publics

Reconnaissance légale de droits exorbitants: droits de préemption (associé à un droit de révision du prix) et d'information, droit de conclure des locations affranchies totalement ou partiellement du statut des baux ruraux, droit de substitution affranchi de l'application de l'article 52 de la loi du 29 janvier 1993, droit d'accorder une autorisation d'exploiter dans des formes allégées.

Reconnaissance légale ou réglementaire de moyens financiers publics: les opérations auxquelles participent les SAFER sont affranchies des droits de mutation à titre onéreux et ces sociétés peuvent bénéficier de subventions ou aides publiques exceptionnelles,

Parmi les outils des SAFER, les droits d'information et de préemption pèsent sur l'activité notariale, d'où trois questions récurrentes remontant de la pratique:

Quand faut-il notifier une cession à la SAFER ?

Est-il nécessaire d'attendre deux mois après avoir notifié et avant de passer l'acte ?

Est-il possible de s'évader (sans frauder) des droits d'information et de préemption des SAFER?

FAUT-IL NOTIFIER ?



CANNES | 27 au 30 mai 2018

1. Il faut notifier aux SAFER toutes les « cessions », à titre onéreux ou gratuit, en usufruit ou en nue-propriété, volontaires ou forcées, concernant un bien dépendant du « marché foncier rural ».

Qu'est-ce que le marché foncier rural ? Ce marché comprend tous les immeubles qu'on trouve ordinairement à la campagne : biens à usage agricole (terres cultivées, bâtiments d'exploitations, prairies pour le pacage des animaux...), forêts, étangs, espaces naturels ou terres incultes.

Le marché foncier rural n'inclut pas nécessairement tous les biens se situant en zone rurale, en zone naturelle et forestière (zone N) ou agricole (zone A) des plans locaux d'urbanisme, en zone agricole protégée (ZAP) ou dans les périmètres d'espaces agricoles naturels périurbains (PEANP ou PENAP). Des biens urbains peuvent se situer dans toutes ces zones: ensemble immobilier en copropriété, maisons d'habitation et leurs jardins aménagés clos de mur ou de haie, partie de supermarchés comme les parkings...

Le marché foncier rural peut inclure des biens se situant en zone urbaine. Il peut y avoir des biens ruraux dans une zone urbaine : bois, espace en friche, terres anciennement maraîchères, terrains exploités (comme, par exemple, les vignes du « Pessac-Léognan » en plein cœur de la ville).

Conclusion: le marché foncier rural s'apprécie au regard de la nature de chaque immeuble et non au regard de la zone géographique où il se trouve.



REMARQUES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

a. **En principe**, l'obligation de notification s'apprécie au regard de la nature **actuelle** des biens cédés. **Par exception**, si le bien cédé est un **bâtiment**, s'il se situe en zone A ou N, en PENAP, en ZAP, en partie non encore urbanisée d'une commune non dotée d'un document d'urbanisme ou en zone de montagne, il faut également prendre en compte sa nature agricole ancienne si cette nature a été abandonnée depuis moins de 5 ans. Un bâtiment sans usage agricole actuel mais ayant eu une utilisation agricole dans les 5 années précédentes peut donc se rattacher au marché foncier rural pour l'application des droits des SAFER.

b. **En principe**, une maison d'habitation et son terrain attenant accessoire ne fait pas partie du marché foncier rural. **Par exception**, si la maison dépend d'une exploitation agricole, ce bien s'y intègre par accessoire. Sa cession devra alors être notifiée.

c. **En principe**, les cessions comprenant un bien ne relevant pas du marché foncier rural ne doivent pas être notifiées aux SAFER. **Par exception**, si ce bien est cédé avec un autre bien relevant du marché foncier rural, la notification préalable s'impose.



2. Il faut notifier aux SAFER toutes les « cessions », à titre onéreux ou gratuit, en usufruit ou en nue-propriété, volontaire ou forcée, concernant des parts de sociétés ayant pour objet principal la propriété ou l'exploitation agricole.

L'objet visé, c'est l'objet social, tel qu'il résulte des statuts. Il n'y a pas lieu de rechercher l'objet « réel » de la société. La notification d'une cession de parts sociales s'impose donc si la lecture de l'objet statutaire de la société émettrice des parts cédées consiste principalement en la propriété ou l'exploitation agricole.

Remarque : il importe peu qu'une cession porte sur la totalité ou sur une partie seulement du capital social de la société. Les cessions de parts sociales de sociétés dont l'objet statutaire principal est la propriété ou l'exploitation agricole doivent être notifiées qu'elles soient « partielles » ou « totales ».

FAUT-IL ATTENDRE DEUX MOIS APRÈS LA NOTIFICATION ?



CANNES | 27 au 30 mai 2018

1. Il faut attendre deux mois pour les notifications ouvrant aux SAFER un droit de préemption

Quelles notifications ouvrent un droit de préemption ?

a. Il s'agit des notifications concernant des cessions :

- qui ne sont pas visées par les exceptions des articles L.143-4, L.143-6, L.143-7 ou L.143-16 du CRPM,
- qui ne découlent pas d'un plan de cession instauré en application de l'article L.642-5 du Code de commerce,
- qui ne sont affectées par un usufruit dont la durée restant à courir dépasse deux ans (à moins que la SAFER puisse acquérir cet usufruit concomitamment),

b. Il s'agit des notifications concernant des cessions :

- de terrains non bâtis à usage agricole,
- de bâtiments agricoles et de leurs terrains d'assiette,
- de terrains nus situés dans les zones A ou N, les PENAP, les ZAP ou dans les parties non encore urbanisées des communes non dotées d'un document d'urbanisme.

Remarque: un terrain supportant un équipement, une installation permanente, un bâtiment ou une occupation de nature à compromettre définitivement sa vocation agricole n'est pas nu et n'est donc pas préemptable.

- des bâtiments ayant été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole dans les cinq années précédentes et situés en zone A ou N, en PENAP, en ZAP, en partie non encore urbanisée d'une commune non dotée d'un document d'urbanisme ou en zone de montagne.
- de la totalité des parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.

Quels est le risque en cas de non-respect du délai de deux mois lorsque l'opération est préemptable par la SAFER ?

Le risque, c'est la nullité de la cession. L'action en nullité peut être exercée par la SAFER dans un délai de six mois à compter du jour de sa connaissance de la cession.

Peut-on passer la cession avant l'expiration du délai en cas de réponse anticipée de la SAFER ?



CANNES | 27 au 30 mai 2018

2. Est-il possible de ne pas attendre deux mois pour les notifications n'ouvrant pas aux SAFER un droit de préemption ?

Le risque encouru, s'il existe, consiste en une amende administrative d'un montant minimal de 1.500 € pouvant s'élever à 2% du montant de la transaction. Cette sanction peut être prononcée d'office par le préfet ou à la demande d'une SAFER.

Une réponse anticipée de la SAFER indiquant qu'elle n'exercera pas son droit de préemption permet-elle d'éviter la sanction?

Non, car le préfet peut prononcer la sanction d'office. Si le respect du délai s'impose pour les opérations non préemptables, la réponse anticipée de la SAFER ne servira à rien pour empêcher l'éventuelle sanction...

Est-il alors vraiment possible de sanctionner un notaire qui recevrait son acte dans les deux mois de la notification d'une opération non préemptable par la SAFER ?



EST-IL POSSIBLE DE S'EVADER (SANS FRAUDER) DES DROITS DES DES SAFER ?



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Il est de plus en plus difficile de s'« évader ».

Avant les lois du 13 octobre 2014 et du 20 mars 2017, les techniques d'évasion consistaient essentiellement à céder les biens préemptables en démembrement de propriété, à utiliser le montage sociétaire ou à inclure dans les cessions des biens non préemptables réputés indivisibles de biens préemptables. Cependant, la loi du 13 octobre 2014 a ouvert le droit de préemption sur les droits réels démembrés ainsi que sur les droits sociaux et elle instauré la faculté de préemption partielle. La loi du 20 mars 2017 a quant à elle considérablement réduit la possibilité d'incorporer des biens préemptables dans des sociétés dont les parts sociales ne sont pas préemptables. L'étau du droit de préemption se resserre donc. Difficile d'y échapper...

Si l'évasion est encore possible, c'est le législateur lui-même qui donne les pistes à suivre:

La conclusion d'un bail cessible hors du cadre familial, la constitution d'un GFA ou le développement d'une agriculture bio ou multifonctionnelle exploitée par une structure viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles sont des moyens légaux pour échapper aux « *pesanteurs* » associées aux « *notifications-SAFER* ».

Au lieu de s'évader de la SAFER, pourquoi ne pas chercher à travailler davantage avec elle en la faisant intervenir sous couvert d'une substitution ?

En recherchant le concours de la SAFER pour la réussite d'une opération préemptable, le vendeur et l'acquéreur pourront profiter de son expertise sur les éléments de l'exploitation vendue, se reposer sur la garantie dont elle doit répondre en tant que professionnel de l'immobilier agricole et rural, obtenir de manière certaine, accélérée et allégée l'autorisation d'exploiter si elle est nécessaire et, si la SAFER intervient par une "substitution", la cession sera exonérée de ses droits d'information et de préemption ainsi que des droits de mutation, ce qui rendra supportable ou « neutre » le coût de l'intervention de la SAFER.