

FEDERATION NATIONALE DE LA PROPRIETE PRIVEE RURALE

PPR INFO

14 janvier 2022

Représenter, Informer, Sensibiliser, Conseiller, Défendre

n°1

Procédure d'adoption de la PPL Sempastous et actions de la FNPPR

Lorsque nous avons pris connaissance de la proposition Sempastous inspirée par la SAFER, tout était contre nous. La justification de la loi ne pouvait qu'entraîner l'adhésion de ceux qui ne l'avaient pas lue : lutter contre l'accapement des terres par les étrangers, faciliter l'installation des jeunes et contrôler les mouvements de capitaux ; qui peut être contre ? D'ailleurs tous les syndicats agricoles étaient pour ainsi que l'APCA. Ils avaient, en posant la bonne question, obtenu un avis favorable du Conseil d'Etat.

Le Gouvernement pour produire une loi foncière avant la fin de sa mandature a déclaré la procédure d'urgence pour ce projet. Dans cette procédure, il n'y a qu'un seul vote à l'Assemblée et au Sénat. Ensuite une commission mixte paritaire se réunit pour trouver un compromis entre l'Assemblée et le Sénat afin que la loi soit adoptée. Cela a pour conséquence de donner un poids plus important au Sénat qu'il n'en a d'habitude.

La procédure envisagée permettait à la SAFER d'émettre un avis favorable ou non sur les opérations concernant toutes sociétés foncières ou agricoles dans la mesure où l'opération envisagée faisait dépasser un certain seuil de surface agricole à l'acquéreur. Si par hasard il fallait faire des ajustements de surface pour être en ligne avec les critères requis (un multiple de 1 à 3 de la Surface Moyenne Utile agricole défini par le SDREA), c'est la SAFER qui avait le monopole des opérations de vente ou de location qui étaient demandées. Les sociétés familiales subissaient le même traitement.

Pour nous, il y avait un conflit d'intérêt flagrant dans le rôle de la SAFER qui se retrouvait juge et partie. Rien n'était prévu pour exempter de cette procédure les sociétés familiales et, pour ce qui est du multiple de référence (de 1 à 3), il nous semblait trop contraignant surtout que c'était le préfet régional et non départemental qui était le décideur final sur ce sujet.

La première lecture s'est faite à l'Assemblée. Nous avons pris contact avec les députés déjà connus. Nous nous sommes rapprochés de la FNAIM, de l'Association des Avocats Ruraux, des experts Fonciers et de l'UNPI. Nous avons cosigné avec la FNAIM et l'UNPI une lettre ouverte très largement diffusée. Notre Président a été auditionné à l'Assemblée et a pu faire entendre nos arguments mais la discipline de parti

associée à une méconnaissance des questions rurales et une position du Gouvernement très raide ont eu pour résultat que peu de modifications.

Au Sénat, l'écoute et la compréhension étaient d'une autre qualité avec un rapporteur de la loi, le sénateur Olivier Rietmann de très bon niveau.

Nous avons pris contact avec de nombreux sénateurs qui sont parfois venus jusqu'à nos bureaux. Nous avons aussi découvert des soutiens inattendus. Olivier de Schonen a été auditionné au Sénat où il fallait répondre à un questionnaire précis. Nous avons aussi travaillé des amendements avec la FNAIM que nous avons proposés à certains sénateurs. La conjugaison de tous ces facteurs a permis de faire des progrès importants dans notre direction.

Nous avons ainsi contribué à un rééquilibrage significatif de la proposition de loi Sempastous qui, si elle avait été votée en l'état de sa proposition, aurait non seulement tué la liberté d'entreprendre, organisé un monopole de la gestion foncière et paralysé un peu plus notre agriculture.

Les principaux points de la loi Sempastous

La loi finalement adoptée a réduit le champ d'action des SAFER prévu dans la PPL Sempastous mais dans une certaine confusion.

Effectivement une certaine confusion peut naître du fait que la SAFER «au nom et pour le compte de l'autorité administrative ». L'administration se décharge en fait du travail administratif de ce type de contrôle et le sous-traite auprès des SAFER :

Cette dernière instruit la demande afin de déterminer si l'opération est susceptible :

- de porter atteinte aux objectifs définis à l'article L.333-1 (installation des jeunes ou consolidation d'exploitation)
- de contribuer, le cas échéant, au développement du territoire, des emplois, etc...)

Toutefois, à la fin, c'est le préfet qui prend la décision.

Le multiple minimum pour calculer le seuil d'agrandissement excessif est 1,5 de la surface agricole utile régionale moyenne (SAURM). La décision finale reviendra au préfet de Région mais qui devra choisir entre un multiple de 1,5 à 3 par « région naturelle » :

« II. – Le seuil d'agrandissement significatif mentionné au I est fixé en hectares par le représentant de l'État dans la région. Il est fixé par région naturelle ou par territoire présentant une cohérence en matière agricole, dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L. 333-5 après qu'il a été procédé aux consultations prévues par le même décret. Il est compris entre une fois et demie et trois fois la surface agricole utile régionale moyenne fixée dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L. 312-1.

Pour l'application du présent article, le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé par le représentant de l'État dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle. »

La définition d'une prise de contrôle se fait à partir du seuil de 40 % comme dans le Code de commerce :

Constitue une prise de contrôle la prise de participation par acquisition de titres sociaux qui confère à une personne physique ou morale, agissant directement ou par l'interposition d'une personne morale acquéreur, le contrôle de la société, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du Code de commerce.

La SAFER ne peut intervenir dans les sociétés familiales lorsque l'opération se fait jusqu'au quatrième degré (contre 3ème degré pour les terres en direct) :

« 3° Les cessions de parts sociales ou d'actions entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à condition que le cessionnaire s'engage **soit** à participer effectivement à l'exploitation des biens immobiliers détenus ou exploités par la société, dans les conditions prévues à l'article L. 411-59, et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans à compter de la date de la cession, **soit** à mettre à bail lesdits biens immobiliers au profit d'un locataire s'engageant à participer effectivement, dans les conditions prévues au même article L. 411-59, à l'exploitation de ces biens pendant une durée d'au moins neuf ans ;

4° Les cessions entre associés ou actionnaires détenant, depuis au moins neuf ans, des titres sociaux dans la société faisant l'objet de la prise de participation complémentaire et participant effectivement, au sens dudit article L. 411-59, à l'exploitation des immeubles que ladite société met en valeur. Lorsque la cession des titres sociaux fait suite à une maladie ou à un accident entraînant une invalidité totale et définitive, le cessionnaire est exempté de la condition d'ancienneté dans la société, dans des conditions définies par le décret prévu à l'article L. 333-5. ».

Le principe qui veut que le silence de l'administration après un certain délai (qui sera fixé par décret) vaut acceptation, est maintenu :

« A défaut d'autorisation expresse, l'opération est réputée autorisée dans le silence gardé par l'autorité administrative à l'expiration d'un délai fixé par le décret prévu au même article L. 333-5. »

La décision de refus de l'administration doit être motivée ce qui facilite les recours :

« III. – Si l'autorité administrative compétente détermine que l'atteinte mentionnée au 1° du I du présent article (*installation...*) l'emporte sur la contribution mentionnée au 2o du même I, (*développement.*) elle en informe le demandeur dans un délai et des conditions fixés par le décret prévu à l'article L. 333-5 et lui fait connaître les motifs qui s'opposent, en l'état, au vu des éléments du dossier d'instruction et des critères prévus au I du présent article, à la réalisation de l'opération pour laquelle une autorisation est requise.»

La SAFER n'a pas le monopole des transactions dans le cadre de l'application de cette loi :

« La société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle peut réaliser les opérations (de compensation pour répondre aux exigences du seuil) par voie amiable ou solliciter le concours de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. Lorsqu'il est prévu que les opérations soient réalisées avec le concours de ladite société, les engagements mentionnés au présent IV peuvent prendre la forme d'une promesse de vente ou de location à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le cas échéant avec faculté de substitution ».

La rémunération de la SAFER, si elle intervient, sera d'un montant forfaitaire, fixée par un décret au niveau national et non plus une commission au pourcentage :

« Ne peut alors être mis à la charge des parties à ces opérations et au bénéfice de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qu'un montant forfaitaire, fixé pour l'ensemble du territoire national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture ».

En résumé :

Tous les transferts de parts d'une société disposant de terres, en propriété ou en location, aboutissant à dépasser une surface définie par le préfet régional (entre 1,5 à 3 fois la SAURM de la région) seront soumis à autorisation préfectorale après instruction de la SAFER.

A l'exception des cas suivants :

- Les opérations concernant moins de 40 % du capital de la société achetable.
- Les opérations aboutissant à disposer d'une surface inférieure au seuil défini pour la région.
- Les opérations réalisées à titre gratuit (donation/succession).
- Les cessions réalisées entre parents jusqu'au 4^{ème} degré.

- Les opérations entre associés à condition qu'ils soient associés depuis plus de 9 ans et qu'ils participent effectivement à l'exploitation.
- Les opérations foncières que réalisent les SAFER dans le cadre de leur mission.

Pour déterminer la surface disposée de l'acquéreur, il conviendra de tenir compte de ce qu'il dispose directement ou indirectement, dans la région ou autres régions.