



Sandrine Besson

Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat



Maud Paris

Diplôme supérieur du Notariat

Tableaux synthétiques sur les nouveautés en matière de SAFER,

suite au Décret n° 2015-954 du 31 juillet 2015, au Décret n°2015-1018 du 18 août 2015, à l'article 113, II de la Loi Macron du 6 août 2015.

La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 a profondément modifié les règles régissant les SAFER. Elle a notamment créé une nouvelle obligation d'information au profit des SAFER et étendu le champ d'application du droit de préemption de ces dernières¹.

Le Décret en Conseil d'Etat annoncé par le nouvel article L 141-1-1 du Code rural est - enfin - paru.

Ce Décret n°2015-954 du 31 juillet 2015 (JOAN du 2 août) contient des précisions sur les conditions de transmission des informations nécessaires à l'exercice des missions des SAFER, codifiées aux articles R 141-2-1 à R 141-2-4 du Code rural.

Il comprend également des dispositions relatives au droit de préemption partiel des SAFER, résultant des nouveaux articles L 143-1-1 et L 143-1-2 du Code rural issus de la LAAAF.


Plus modestement, un Décret n°2015-1018 du 18 août 2015 est venu préciser les modalités de préemption par les SAFER des terrains à vocation agricole cédés avec des droits à paiement de base.


Par ailleurs, la Loi Macron du 6 août 2015, en son article 113-II, a créé au profit de la SAFER un droit de préemption sur les donations intervenant hors du cadre familial².

Nous avons tenté de synthétiser ces dispositions nouvelles sous forme de tableaux, ci-après, pour une appréhension plus aisée.

1- Cf Cahier du CRIDON Lyon, numéro spécial, déc. 2014 : La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite « Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » et son impact sur la pratique notariale ; Cahier du CRIDON Lyon n°72 du 05 mai 2015 : Droit de préemption de la SAFER, les nouveaux critères de la vocation agricole

2- Cf Cahier du CRIDON Lyon n°73 du 6 juillet 2015 : Le droit de préemption de la SAFER à l'orée des donations

OBLIGATION D'INFORMATION GÉNÉRALISÉE	CONTENU DE LA NOTIFICATION	MODALITÉS DE NOTIFICATION	ENTRÉE EN VIGUEUR
Décret n° 2015-954 du 31 juillet 2015 (JORF 2 août 2015)	<ul style="list-style-type: none"> <u>Cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit de biens ruraux, terres, exploitations agricoles ou forestières : Art. R. 141-2-1 al. 1 nouveau CRPM</u> <ul style="list-style-type: none"> - Nature et consistance du bien ou du droit mobilier ou immobilier cédé ; - Existence de l'un des obstacles à la préemption prévus aux articles L. 143-4 et L. 143-6 CRPM ; - Prix ou valeur convenu(e) par les parties ; - Conditions et modalités de l'aliénation projetée ; - Désignation cadastrale des parcelles cédées, localisation et mention de leur classification dans un document d'urbanisme ; - Existence d'un mode de production biologique ; - Noms, prénoms, date de naissance, domicile et professions des parties à l'acte de cession. <u>Cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit de parts ou actions avant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole : Art. R. 141-1-2 al. 1 et 2 CRPM</u> <p>Aux éléments énoncés au premier point, il y aura lieu d'ajouter, en sus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Désignation cadastrale, localisation, classification dans le document d'urbanisme et existence éventuelle d'un mode de production biologique de l'ensemble des parcelles appartenant à la société, ou qu'elle exploite. <p>⇒ <u>Et lorsque la vente porte sur la totalité des parts ou actions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Statuts à jour ; - Bilan et compte de résultats des trois derniers exercices ; - Contrats en cours ; - Conventions de garantie d'actif et de passif - Tout engagement faisant peser sur la société une incidence financière ; - Tout élément relatif à sa situation contentieuse. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Moment de l'information : Art. R. 141-2-1 al. 1 CRPM</u> La notification doit être adressée à la SAFER 2 mois avant la date envisagée pour la cession. <u>Forme de la notification : Art. R. 141-2-3 CRPM</u> <ul style="list-style-type: none"> - Lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; - Ou forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1316-1 et 1316-4 du Code Civil. <u>Auteur de la notification : Art. R. 141-2-3 CRPM</u> <ul style="list-style-type: none"> - Le notaire instrumentaire ; - Ou dans le cas d'une cession de parts ou actions de société sans intervention d'un notaire, le cédant. <u>Destinataire de la notification</u> La SAFER du lieu de situation des biens cédés.  Difficulté lors de la cession de parts ou actions de société : <ul style="list-style-type: none"> - SAFER du lieu du siège social ? - SAFER du lieu de situation des immeubles agricoles possédés ou exploités ? ... <p>Conseil pratique ⇒ À notre avis la notification devra être faite auprès de la SAFER du lieu de situation des immeubles agricoles possédés ou exploités par la société dont les parts sont cédées.</p>	<p>Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016, pour les cessions dont la date de réalisation (comprendre la régularisation par acte authentique en cas d'avant-contrat) est postérieure au 1^{er} mars 2016 -> délai d'instruction de 2 mois pour la SAFER.</p> <p>Idem pour les sanctions instaurées aux articles L. 141-1-1 II CRPM (biens sur lesquels la SAFER peut préempter) et L. 141-1-1 III CRPM (biens non soumis au droit de préemption SAFER).</p> <p>Jusqu'à cette date, notification auprès de la SAFER et sanctions, conformément aux dispositions antérieures à la LAAAF.</p>

		<p>• <u>Cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit de droits démembrés (U, NP) : Art. R. 141-2-1 al. 4 CRPM</u></p> <p>Aux éléments énoncés au premier point, il y aura lieu d'ajouter, en sus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consistance et valeur des droits démembrés ; - Durée de l'usufruit et son mode d'exploitation ; - Pouvoirs des titulaires des droits démembrés. <p>• <u>Vente, échange ou apport en société de biens agricoles ou cession de la totalité des parts ou actions de société avant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole + droits à paiement : Art. R. 141-2-2 CRPM</u></p> <p>Aux éléments énoncés au premier point, il y aura lieu d'ajouter, en sus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ensemble des éléments nécessaires à l'identification des droits à paiement cédés. <p> Les conditions de rétrocession de cet ensemble (biens + droits à paiement) sont fixées par le Décret n° 2015-1018 du 18 août 2015 (publié au JORF du 20 août 2015), en vigueur depuis le 21 août 2015, lendemain de sa publication.</p>	

Modalités de notification à la SAFER			
MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREEMPTION PARTIEL	Prix global		Prix ventilé
	SAFER	VENDEUR	SAFER
<p>Rappel : la SAFER a la possibilité de n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens quand l'aliénation porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrain(s) à usage ou à vocation agricole + bâtiment(s) à usage ou à vocation agricole <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrain(s) à usage ou à vocation agricole + bien(s) non soumis au droit de préemption <p>CRPM, art. L 143-1-1 issu de la LAA Décret n°2015-954 du 31 juillet 2015, art. 4</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> Entrée en vigueur au 1^{er} /01/16 </div>	<p>⇒ Formule une offre de prix pour une partie des biens</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans les 2 mois</u></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> - Accepte la contre-offre du vendeur le cas échéant <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Peut saisir le TGI en fixation de « l'indemnisation » de la perte de valeur des biens non préemptés (dans les 15 jours suivant décision du vendeur) <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renonce à préempter <p style="text-align: center;"><u>Dans le délai d'1 mois</u></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> - Accepte l'acquisition de l'ensemble, aux prix et conditions notifiés <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renonce à préempter <p style="text-align: center;"><u>Dans le délai d'1 mois</u></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de saisine du TGI en fixation d'une « indemnisation » ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Accepte purement et simplement l'offre <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Accepte l'offre sous réserve d'être « indemnisé » de la perte de valeur des biens non préemptés (avec ou sans formulation d'une contre-offre chiffrée en ce sens) → peut saisir le TGI en fixation de « l'indemnisation » dans les 15 jours <p style="text-align: center;"><u>Dans les 2 mois</u></p>	<p>⇒ Exerce son droit de préemption sur une partie des biens, aux prix et conditions notifiés</p> <p style="text-align: center;">↳ droit commun</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans les 2 mois</u></p>

DROIT DE PREEMPTION SUR CERTAINES DONATIONS	Donations concernées		Contenu de la notification	Exercice du droit de préemption	Entrée en vigueur
	Quant aux actes	Quant aux biens donnés			
Loi Macron art. 113, II créant l'art. L 143-16 CRPM	<u>Donations hors cadre familial</u> <u>Exclusion</u> <ul style="list-style-type: none"> - Des donations entre ascendants et descendants sans limitation de degré - Des donations entre collatéraux jusqu'au 6° degré - Des donations entre époux ou pacsés - Des donations entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire pacsé ou entre ces descendants 	Quant aux biens donnés Donations portant sur : <ul style="list-style-type: none"> - Biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers y attachés <u>ou/et</u> <ul style="list-style-type: none"> - Terrains nus à vocation agricole <u>ou/et</u> <ul style="list-style-type: none"> - U et NP (lorsque la SAFER peut préempter la NP) portant sur ces biens <u>ou/et</u> <ul style="list-style-type: none"> - Totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole 	Pas d'indication d'un prix, ni d'une valeur <div>→</div>	Décision de préemption SAFER indique l'estimation des biens par les services fiscaux Possibilité pour le propriétaire de refuser l'offre de la SAFER ? ⇒ Probablement oui (absence accord sur la chose et sur le prix) Mais non précisé par le décret	<ul style="list-style-type: none"> • Donations concernées par le droit de préemption SAFER : A notifier depuis le 08/08/15 • Donations non concernées par le droit de préemption SAFER : Information SAFER seulement à compter du 1^{er}/01/16