

LOI SEMPASTOUS – FOCUS REGLEMENTAIRE

La loi Sempastous, applicable à partir du 1 avril 2023, introduit un contrôle administratif du marché sociétaire portant sur les cessions de parts, ou d'actions, des sociétés, afin d'assurer la régulation des ventes de terres agricoles. Ce dispositif a pour objectif d'assurer la transparence du marché, le contrôle du risque de concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles d'une part, ainsi que la primauté à l'installation de jeunes agriculteurs, ou à la consolidation des exploitations familiales existantes d'autre part.

Le contrôle administratif s'applique dès que l'opération réunit les deux conditions suivantes :

- La cession porte sur plus de 40 % des parts sociales, ou des actions de la société, peu importe sa forme, il peut s'agir d'une cession de titres, d'une réduction de capital, d'une augmentation de capital, d'une fusion ou d'une transmission universelle de patrimoine ;
- La surface totale détenue, par le cessionnaire, après l'acquisition des titres, dépasse un seuil d'agrandissement significatif, fixé par le préfet de région, et compris entre 1,5 fois et 3 fois la surface agricole utile régionale moyenne (SAURM), laquelle est fixée par le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA). Pour la région PACA en ce qui concerne la culture de la vigne, ce seuil est de 21,25 hectares en AOP et 28,33 hectares en IGP, compte tenu de la surface de référence de 85 Ha et des coefficients de pondération respectifs de 4 et de 3 pour les AOP et les IGP.

En revanche, les opérations suivantes sont exemptées de contrôle :

- Les cessions, ou substitutions, réalisées à l'amiable par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ;
- Les opérations réalisées à titre gratuit ;
- Les cessions de titres entre époux, partenaires liés par un PACS, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à condition que les membres de la famille s'engagent à poursuivre l'exploitation ;
- Les transactions entre associés de longue date (au moins 9 ans).

Ainsi, les opérations remplissant les conditions précitées et modifiant la structure du capital social des sociétés agricoles, possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, doivent être déclarées aux SAFER.



LOI SEMPASTOUS – FOCUS REGLEMENTAIRE

En quoi consiste le contrôle administratif de cette loi ?

Une fois la demande d'autorisation effectuée, la SAFER dispose de 2 mois afin d'instruire le dossier, au nom et pour le compte de l'Etat, et de transmettre son avis au préfet. Au cours de l'instruction, la SAFER va contrôler si l'opération porte atteinte aux objectifs du dispositif, à savoir l'installation de jeunes agriculteurs, ou la consolidation des exploitations existantes. Si la transaction contrevient à ces objectifs, la SAFER pourra mettre en balance les intérêts en présence afin de déterminer si elle contribue au développement du territoire en matière de performance économique, sociale ou environnementale.

Lorsqu'une opération sociétaire déclarée présente un bénéfice insuffisant pour le développement du territoire par rapport à la satisfaction des demandes d'installation en attente, ou des besoins exprimés de consolidation des exploitations existantes, le déclarant peut s'engager à prendre des mesures compensatoires en libérant du foncier, à la vente ou à la location, à destination d'un agriculteur réalisant une installation, ou ayant besoin de consolider son exploitation.

Compte tenu des mesures compensatoires proposées par le déclarant, et de l'avis de la SAFER, le préfet de département peut :

- Autoriser la transaction sans condition, à ce titre, le silence du préfet à la fin du délai d'instruction vaut autorisation tacite ;
- Autoriser la cession, sous condition de la réalisation effective des engagements consentis, mais si les engagements conditionnant l'autorisation ne sont pas exécutés dans le délai de 6 mois, le préfet peut, après mise en demeure, retirer l'autorisation, entraînant la nullité de la cession ;
- Refuser l'opération en l'absence d'engagement, ou si ces derniers sont manifestement insuffisants ou inadaptés.

La décision du préfet est susceptible d'être contestée devant le juge administratif. Par ailleurs, les opérations réalisées sans respecter cette procédure encourent la nullité. Enfin, l'autorité administrative compétente peut prononcer une amende, pouvant s'élever jusqu'à 2% du montant de la transaction.

Source : Notaires de la Cour d'Appel de Caen – Mai 2023

