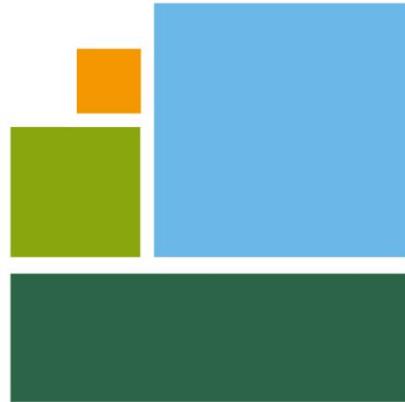


LA LOI « SEMPASTOUS »



PARUTION ET MISE EN ŒUVRE DU DECRET D'APPLICATION DE LA LOI SEMPASTOUS

(Décret n° 2022-1515 du 2 décembre 2022 relatif à la procédure de délivrance de l'autorisation préalable à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole)

Ce décret, publié le 4 décembre au Journal officiel (JO), fixe les modalités d'application de la loi dite Sempastous du 23 décembre 2021. Rappelons sur cette loi, d'une part, que l'instauration d'un nouveau contrôle administratif sur le marché sociétaire a pour but de favoriser l'installation d'agriculteurs et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles, d'autre part, que deux conditions cumulatives doivent être réunies pour que le dispositif de contrôle s'applique (l'opération sociétaire doit conduire à une prise de contrôle d'une société qui détient en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou vocation agricole et aboutir à dépasser un seuil d'agrandissement

significatif déterminé par région) et, enfin, que des exemptions au contrôle existent, notamment les donations et les cessions intra-familiales jusqu'au 4^{ème} degré.

Très attendu, le texte du décret précise notamment les conditions dans lesquelles le préfet de région arrête le seuil d'agrandissement significatif à partir duquel les mouvements de parts sociales des sociétés possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole conduisent à une prise de contrôle soumise à autorisation administrative préalable.

La demande d'autorisation préalable devra être présentée au moyen d'un formulaire en ligne qui sera prochainement définie par arrêté du ministre chargé de l'agriculture et disponible sur un **portail de télédéclaration** accessible via les sites internet des Safer (C. rur., art. L. 141-1-1 sur le champ de l'obligation déclarative et R. 141-2-1 sur la forme et le contenu de la déclaration).

Au 1^{er} janvier 2023, en l'absence de seuil d agrandissement significatif et avant l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral fixant ce seuil applicable dans la région concernée, **le portail de déclaration ne sera ouvert que pour recevoir les opérations sociétaires relevant de la législation des Safer** (celles soumises pour purge du droit de préemption et celles relevant du champ de la transparence).

La déclaration des opérations soumises à autorisation administrative ne pourra être effectuée qu'à partir de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral précité, pour les opérations devant être réalisées plus d'un mois après cette date.

L'obligation déclarative auprès des Safer concerne toute cession, entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit, portant sur des actions ou parts de sociétés détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés, et toute opération emportant modification de la répartition du capital social ou des droits de vote et aboutissant à transférer le contrôle d'une des sociétés précitées. Des sanctions sont prévues en cas de méconnaissance de cette obligation.

La déclaration a pour objet, selon le cas : de purger le droit de préemption de la Safer en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la

propriété agricole (C. rur., art. L. 143-1) ; de soumettre à autorisation administrative l'opération concernée lorsqu'elle doit aboutir à dépasser un seuil d'agrandissement significatif fixé par le préfet de région et conduire à une prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole (C. rur., art. L. 333-1 et s. et R. 333-1 et s.) ; et, pour toute opération qui n'entre pas dans le champ des modalités de contrôle précitées ou qui en est exemptée, d'assurer la transparence du marché foncier (C. rur., art. L. 141-1-1).

La déclaration est donc le support de deux législations distinctes : celle relative aux Safer (préemption et transparence) et celle issue de la loi Sempastous (autorisation administrative) pour laquelle la Safer a été chargée d'assurer l'instruction des dossiers au nom et pour le compte de l'Etat.

Cette instruction consiste à vérifier la régularité et le caractère complet de la demande, à accuser réception du dossier complet, à transmettre le dossier au préfet, à publier la demande (nom, objet et surface) sur son site internet, à auditionner le bénéficiaire de l'opération à sa demande, à recueillir les observations éventuelles des organisations interprofessionnelles, à consulter les membres du CTD et, enfin, après avoir mis en balance la contribution que l'opération sociétaire peut apporter au développement du territoire au regard des besoins d'installation ou de consolidation en attente sur ce même territoire, à rendre un avis au préfet chargé de prendre une décision.

Au vu de cet avis, le préfet de département pourra soit accorder l'autorisation, soit s'opposer à la réalisation de l'opération. Dans ce dernier cas, après avoir été notifié des motifs d'opposition, le demandeur pourra librement consentir des mesures compensatoires à l'effet d'obtenir une autorisation. Ces mesures pourront être proposées dans un cahier des charges spécifique à ce dispositif ou bien formalisées, avec le concours de la Safer, dans une promesse de vente ou de location. Les conditions financières attachées à la cession ou à la location devront être définies dans le respect des prix du marché foncier ou des prix du bail (statut du fermage).

Selon le cas, la durée totale de cette procédure de contrôle est comprise entre 4 et 9 mois. Il est à noter que l'autorisation expresse ou implicite du préfet ne tient pas lieu d'autorisation d'exploiter pour l'opération en cause au titre du contrôle des structures.

Pour en savoir + :

- [LOI n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires \(1\) - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
- [Décret n° 2022-1515 du 2 décembre 2022 relatif à la procédure de délivrance de l'autorisation préalable à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)