

Cession de parts de sociétés foncières

Question :

J'ai hérité de 75 % des parts d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) qui possède 120 hectares de terres à céréales. Le fermier - par bail à long terme - arrête pour prendre la retraite à la fin de l'année.

Mon voisin veut acheter mes parts, mais il exploite déjà 320 hectares dont 200 en fermage. Nous nous sommes entendus sur le prix, mais il craint une préemption de la SAFER.

Réponse :

A ce jour, les cessions de parts de sociétés foncières sont encore libres ; En conséquence, vous pouvez céder à votre voisin vos titres de GFA au prix convenu.

Le GFA est une société civile, dès lors, la cession de titres doit être constatée par un acte.

Aucune disposition légale ne prescrit un acte notarié : Il peut donc être rédigé sous seing privé.

L'acte ne sera pas soumis à la préemption de la SAFER, sauf dans un cas : lorsque la transaction vise **la totalité** des parts.

La préemption ne peut intervenir qu'en vue de l'installation d'un jeune agriculteur en application de l'article L 141-1, alinéa 8 du CRPM.

Cependant, **dans tous les cas,**

le projet d'acte devra faire l'objet d'une notification à la SAFER pour information, sauf à risquer, aux termes de l'article L141-1-1 du CRPM, une action en nullité, si la SAFER considère que l'opération contrevient à ses droits.

Attention, l'acte, même sous seing privé, devra faire l'objet d'un enregistrement pour un coût limité à 125 €.

Sur le plan fiscal, la cession est soumise aux plus-values à la charge du vendeur, en tant que cession de parts sociales d'une société à prépondérance immobilière.

C'est le même régime fiscal que la vente classique de terres.

Cependant, une importante réforme législative en cours, portée par le député des Hautes Pyrénées et soutenue par le gouvernement, vise à soumettre les cessions de parts de sociétés agricoles à une **autorisation administrative préfectorale**, pour juguler les agrandissements « excessifs ».

Le projet serait à notifier par le vendeur à la SAFER qui, après une instruction, donnerait son avis au Préfet, qui serait libre de le suivre ou non.

Seuls les projets d'une superficie excédant un certain seuil pourraient faire l'objet de ce dispositif.

Si les cessions à titre gratuit ne semblent pas concernées, les cessions à titre onéreux à l'intérieur du groupe familial le seraient.

Les opérations visées sont celles qui contribueraient à une prise de participation par un bénéficiaire visant à lui attribuer plus de 40 % des titres d'une société agricole (foncière ou d'exploitation).

Toutes les opérations sur les sociétés entreraient dans le périmètre de ce nouveau système administratif.

La réglementation s'appliquerait aux surfaces fixées par le Schéma Directeur Régional des Structures Agricoles, dans une fourchette allant d'une à trois fois la SAU régionale moyenne.

En tout état de cause, le régime de liberté qui prévalait jusqu'alors – la notification à la SAFER n'étant pas de nature à y porter atteinte – semble avoir vécu.

La loi a été adoptée par l'Assemblée Nationale, en première lecture, le 26 mai 2021 ; elle n'est donc pas encore en vigueur, mais pourrait l'être d'ici la rentrée.

**Christine FAIVRE,
Avocate, Spécialiste
en Droit Rural, Baux Ruraux
et Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**