

Loi Sempastous : une demande d'autorisation à anticiper

Question : *J'exploite, dans le cadre d'une EARL unipersonnelle, 90 hectares de terres m'appartenant, situées dans le Gers, que je lui loue. Je souhaite faire valoir mes droits à la retraite. Je n'ai pas d'enfant, mais le fils de mon cousin dont je suis proche, voudrait reprendre mon activité. Il exploite déjà 110 hectares dans le cadre d'une SCEA qu'il détient à 60%. J'envisage de lui céder la totalité des parts de mon l'EARL, qui restera fermière. Le nouveau régime de contrôle des cessions de parts sociales sera-t-il applicable à l'opération envisagée ?*

Réponse : La loi du 23 décembre 2021, dite « Loi Sempastous » a créé un nouveau régime d'autorisation de certaines prises de contrôle des sociétés détenant ou exploitant du foncier agricole, entré en vigueur à compter du 1er juillet 2022., et codifié aux articles L333-1 à L333-5 du Code rural et de la pêche maritime.

Ce dispositif s'applique si plusieurs conditions sont réunies et notamment :

1/ L'opération doit entraîner une prise de contrôle d'une société qui est propriétaire ou qui exploite des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole. Toutes les formes d'exploitation sont prises en compte : bail, métayage, mise

à disposition, propriété, prêt à usage...

2/ L'opération doit entraîner, pour celui qui prend le contrôle, un dépassement du seuil significatif, fixé par arrêté du Préfet de région (un arrêté du préfet de la région Occitanie du 31 janvier 2023 fixe ce seuil à 150 hectares dans le Gers).

En cas de cession de toutes les parts d'une EARL, le cessionnaire prendra nécessairement le contrôle de la société.

Par ailleurs, il exploitera indirectement 200 hectares (110 hectares dans le cadre de la SCEA et 90 hectares via l'EARL) et dépassera le seuil. L'opération entrera donc dans le champ de l'autorisation préalable, sauf cas dérogatoire.

L'article L333-2 V° du Code rural prévoit, en effet, des exceptions au contrôle ; notamment, les transmissions de parts ou d'actions entre époux, partenaires de PACS, parents ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus, sous réserve de l'engagement par le cessionnaire d'exploiter effectivement les terres, et de conserver les titres sociaux pendant au moins 9 ans, ne sont pas soumises à autorisation préalable. Si le repreneur est le fils d'un cousin, c'est un parent au 5ème degré qui ne peut bénéficier de l'exception.

L'opération sera donc subordonnée à l'accord préalable du Préfet.

La demande d'autorisation devra être adressée à la SAFER qui disposera alors d'un délai de 10 jours pour en accuser réception, et qui la transmettra au Préfet sous 15 jours.

C'est la SAFER qui instruira la demande, publiera l'opération pendant un mois sur son site internet, et transmettra son avis au Préfet dans les deux mois.

Elle pourra demander au candidat repreneur des mesures de nature à remédier aux effets de l'opération en s'engageant, par la conclusion à son bénéfice, d'une promesse de vente ou de location, avec faculté de substitution.

Le Préfet pourra délivrer l'autorisation expressément ou tacitement (s'il ne répond pas pendant 4 mois), la refuser, ou autoriser l'opération à condition que le repreneur s'engage à libérer une surface compensatoire (vente ou bail) pour un agriculteur qui s'installe ou se consolide.

Ainsi, les transferts de parts sociales doivent être anticipés et faire l'objet d'une réflexion en amont afin de satisfaire les obligations légales imposées par ce nouveau contrôle.

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