

L'investissement foncier en agriculture : un parcours d'obstacles ?

Question :

Je suis fils d'agriculteur ; J'étais propriétaire d'une chaîne de supermarchés. J'ai cédé mon affaire et j'envisage de m'installer sur un domaine agricole.

Quelles sont les conditions et les formalités ?

Réponse :

Si sur le principe l'investissement foncier est libre, dans la pratique, il l'est moins.

En effet, l'exploitation d'un domaine agricole est réglementée.

Nul ne peut être reconnu comme exploitant agricole, même s'il est propriétaire foncier, s'il ne satisfait pas à certaines conditions.

Si toute personne physique ou morale peut s'engager dans l'achat d'une propriété agricole, la loi (*article L 412-7 du Code rural et de la Pêche Maritime*) oblige le notaire à informer du projet de vente, d'abord le fermier s'il y a un fermier en place, ensuite, si la propriété est libre, la SAFER.

A compter de la notification, le fermier ou la SAFER ont un délai de 2 mois pour exercer leur droit de préemption.

Si le bénéficiaire du droit l'exerce, la promesse de vente est anéantie et il se substitue purement et simplement dans les droits et obligations de l'acquéreur initial.

Ainsi, devenir propriétaire foncier implique nécessairement de passer l'obstacle du droit de préemption du fermier en place, s'il en existe un, ou de la SAFER.

A supposer l'obstacle franchi, pour exploiter, le candidat doit en affronter un autre, celui de l'exploitation.

En effet, les dispositions de l'article L 331-2 1-3° du Code Rural et de la Pêche Maritime interdisent l'installation en agriculture de toute personne qui ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle, ou les remplissant, a atteint l'âge de la retraite.

Si l'installation n'est pas prohibée, elle est soumise à une autorisation

administrative d'exploiter.

Cette autorisation est délivrée par le Préfet du département de l'installation, après avis de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA) à l'issue d'une procédure longue, complexe et publique.

Le Préfet doit, pour l'octroyer, respecter le Schéma Directeur Départemental des Structures (SDDS) qui définit et hiérarchise les critères qui conditionnent sa délivrance.

L'autorisation pourra être allouée à un ou plusieurs candidats en raison de leur situation professionnelle au regard du SDDS.

Ce n'est que lorsque vous aurez franchi l'obstacle de la préemption et ensuite celui de l'autorisation d'exploiter, que vous pourrez vous installer sur le domaine convoité.

L'installation sans autorisation est sanctionnée d'une amende administrative de 300 à 900 ? par hectare et par an.

Alain NONNON
Avocat associé de la SCP Alain
NONNON – Christine FAIVRE