

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



Un patrimoine au service de la ruralité...

FLASH INFO N° 18

Juillet 2021

Chers adhérents,

Vous trouverez ci joint 3 points d'information repris d'un document de notre syndicat national qu'il m'a semblé intéressant de partager avec vous.

Avec mes sentiments dévoués.

Bruno Keller

♦ Proposition de loi Sempastous ou le nouveau contrôle des parts de sociétés par la SAFER

Après avoir échoué en 2017 à instituer une véritable régulation du marché des parts sociales grâce à l'intervention de notre Fédération, le législateur revient à la charge avec un nouveau dispositif. Ce projet de loi traduit la volonté de la Safer d'intervenir dans la régulation du marché sociétaire qui lui échappe.

Les associés devront-ils se plier prochainement à un nouveau contrôle ? Deux propositions de loi ont été déposées en ce sens en février 2021. Si celle du député socialiste Potier a peu de chances d'être débattue dans l'hémicycle, celle de l'élus La République en marche Jean-Bernard Sempastous a reçu les suffrages de l'Assemblée nationale le 26 mai dernier.

Avec ce nouveau dispositif, une personne physique ou morale qui prendrait le contrôle d'une société (plus de 40 % du capital social)

par cession de parts à titre onéreux et qui détiendrait des surfaces agricoles dépassant « un seuil d'agrandissement significatif » devra obtenir l'autorisation préalable du préfet. Ce dernier devra rendre sa décision après avoir recueilli l'avis du Comité technique de la Safer en charge du dossier. Actuellement, aux dires des défenseurs de la proposition, 20 % des cessions de parts dépasseraient le seuil de déclenchement du contrôle. Le « seuil d'agrandissement significatif » déclenchant le contrôle devrait être fixé entre une et trois fois la surface agricole utile (SAU) régionale moyenne fixée dans le schéma directeur régional des structures agricoles (SDREA) soit, actuellement, selon les régions, entre environ 130 hectares et 20 hectares !

Le préfet pourra autoriser la cession des parts en contrepartie de certaines compensations, par exemple, sous condition que le

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



cessionnaire s'engage à donner à la SAFER mandat de vendre ou louer à long terme des parcelles à un agriculteur qui s'installe ou qui en a besoin pour atteindre le seuil de viabilité économique fixé par le SDREA.

Lors de son audition par la Commission de l'Assemblée Nationale le 3 mai 2021, le Président de la FNPPR avait attiré l'attention du député Sempastous sur les points suivants :

< La définition de la surface excessive est une définition purement administrative : Elle est sans relation avec l'activité économique. Or la rentabilité et la viabilité des entreprises agricoles dépendent maintenant des débouchés et des prix de leurs produits, contrairement à la période de pénurie de l'après-guerre.

Ce sont les volumes et les prix qui conditionnent les surfaces nécessaires pour être adaptées à la concurrence. C'est donc le projet qui est déterminant pour juger de la surface utile à une exploitation et non un critère administratif in abstracto.

Par ailleurs, ce n'est pas le manque de surface qui est un obstacle à l'installation des jeunes, c'est essentiellement l'absence de viabilité et de rentabilité. Si ce n'était qu'une question de surface, cela serait réglé par les nombreux départs à la retraite prévus pour les prochaines années.

< La conjonction du rôle de régulateur et d'opérateur commercial conduit inévitablement au conflit d'intérêt : Comment un régulateur, investi de prérogatives de puissance publique peut-il en même temps exercer une activité de marchand de biens qui

se rémunère sur les transactions qu'il initie ? Ce conflit est d'autant plus inévitable que selon la procédure prévue dans la proposition de loi, la Safer instruit le dossier et, en cas d'avis défavorable de sa part, devient l'opérateur de la promesse de vente ou de location avec faculté de substitution (avec cahier des charges ...) ! Cela contrevient au principe de la séparation des tâches de conseiller et d'opérateur commercial établi par la loi EGALIM et la récente jurisprudence européenne.

< Le manque de transparence renforce l'atteinte à la liberté d'entreprendre : En l'état de la proposition de loi, le préfet ne déciderait que sur le rapport exclusif de la Safer sans autres consultations : aucune concertation avec les professionnels qui assurent les débouchés de leurs produits ou des connaisseurs du territoire, habitués à toutes les activités rurales comme les propriétaires ruraux. De plus, le rôle des commissaires du gouvernement dans le contrôle de la procédure de décision est mal défini et risque de n'être que de forme.

< l'affectio societatis est bafoué : Une société est fondée sur un projet commun. L'autorité administrative, par le refus d'autorisation de cession, s'ingère dans la gestion d'un projet commun d'associés d'une société privée. La Safer vient contraindre les associés en les forçant à libérer des terres, ce qui contrevient de fait à ce qui les unit dans leur objectif. Elle supprime l'essence même de leur affectio societatis.

< La pérennité entrepreneuriale et familiale est mise en péril : Une société est constituée en

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



vue de pérenniser ses activités ou son actionnariat, voire les deux ensemble, ce qui est souvent le cas des sociétés familiales. Les sociétés familiales sont constituées essentiellement pour régler des problèmes de succession. Toute entrave aux cessions de parts ne peut que nuire à la survivance de ces sociétés.

< Le déni du rôle d'investisseur rural fera fuir les apports de capitaux hors du monde rural : La proposition de loi prévoit de soumettre au contrôle les sociétés possédant ou exploitant des immeubles à usage agricole, sans distinction. La proposition de loi méconnaît ainsi les usages de terrain qui séparent la possession de l'entreprise de celle du foncier, bien souvent pour assurer en famille la pérennité des entreprises lors de succession ou de départ d'un associé. Elle oublie le rôle de partenaire indispensable du propriétaire rural au financement de l'activité agricole. Or un investisseur ne s'engage que s'il peut envisager librement une sortie de son investissement.

< Le risque de favoriser les étrangers, contrairement à ce qui est toujours proclamé : Lors de l'instruction en CDOA, le contrôle des

structures tient compte des hectares détenus en France par le demandeur mais pas ceux détenus à l'étranger en raison de la loi européenne sur la liberté de circulation des personnes et des capitaux. Il en sera de même pour le contrôle de la propriété, ce qui favorisera inévitablement l'étranger en cas de concurrence sur un achat de foncier.

La proposition de loi a été adoptée par les députés et sera présentée au Sénat fin septembre, début octobre. Lors du vote de l'assemblée, la seule vraie modification a porté sur les cessions intra familiales : les cessions entre membres d'une même famille jusqu'au 3eme degré, seraient exemptées de l'autorisation préfectorale et à condition de garder les parts 9 ans et de participer activement à l'exploitation !

Les sénateurs doivent être alertés sur l'inanité de cette loi, les conséquences sur le financement de l'agriculture et sur le risque de conflit d'intérêt ; la fédération leur proposera des amendements pour lutter en faveur de la liberté d'entreprendre et contre la sclérose organisée du monde agricole.

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



♦ Indemnités d'amélioration au preneur sortant : En cas de congé reprise, les amortissements pour travaux d'amélioration ne s'appliquent pas .

C'est un principe qui est souvent méconnu des bailleurs et auquel il faut prêter attention pour ne pas avoir de mauvaise surprise : Lors d'un congé reprise, le preneur sortant est en droit d'obtenir des indemnités pour les travaux d'amélioration qu'il a effectué durant le bail (*art. L.411-69 Code rural*) mais le calcul de l'indemnité ne doit pas prendre en compte les années d'amortissement écoulées depuis la réalisation des travaux. L'article L.411-71 du Code rural et de la pêche maritime dispose ainsi qu'« *en cas de reprise [...], et en ce qui concerne les travaux régulièrement exécutés [...], l'indemnité est égale à la valeur au jour de l'expiration du bail des améliorations apportées compte tenu de leurs*

conditions techniques et économiques d'utilisation. » L'article ne mentionne aucune durée d'amortissement applicable. Attention donc, en cas de délivrance d'un congé reprise, de bien avoir à l'esprit cette particularité de calcul pour ne pas avoir à payer d'importantes indemnités d'amélioration.

♦ Conversion d'un bail rural de neuf ans : En cas de refus, de lourdes conséquences pour le preneur

Le bailleur pour pouvoir bénéficier de certains avantages (notamment fiscaux) attachés à la conclusion d'un bail à long terme, peut être tenté de demander la conversion d'un bail de neuf ans en bail à long terme.

La conversion d'un bail de neuf ans en bail à long terme ne peut se faire qu'avec l'accord du preneur. Cependant, lorsque le bailleur ne souhaite modifier que la durée du bail sans y ajouter aucune autre modification et avec l'engagement de ne demander aucune majoration du prix du bail, le refus entraîne des conséquences importantes pour le preneur. L'article L. 416-2 du Code rural et de la pêche maritime précise que dans cette situation, le preneur perd la possibilité de céder son bail mais également son droit au renouvellement. Face à ces arguments, ce dernier accepte généralement la conversion.