

En bref

BÂTIMENTS AGRICOLES

Les règles de distances réciproques

Que ce soit par l'intermédiaire de la réglementation ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) ou du RSD (règlement sanitaire départemental), l'implantation de constructions agricoles est réglementée par des règles de distance par rapport aux constructions attenantes. Dans un arrêt, le Conseil d'État a confirmé que ces règles trouvaient également à s'appliquer pour les autres constructions nouvelles au nom du principe de réciprocité : celles-ci doivent elles-mêmes respecter les distances prescrites avec les constructions agricoles préexistantes, conformément à l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime. En l'espèce, un exploitant agricole a demandé l'annulation de deux permis de construire accordés à des propriétaires voisins pour la construction de leurs maisons d'habitation, à cinquante mètres de son bâtiment d'élevage. La réglementation en vigueur exigeant une distance d'au moins cent mètres, les constructions envisagées auraient donc été situées dans un périmètre qui ne respectait pas les distances prescrites. Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement considérait que ces distances n'avaient pas lieu d'être appliquées réciproquement et dans l'immédiat, eu égard à un arrêté qui prévoyait une application différée. Le Conseil d'État n'a pas retenu ces arguments, estimant qu'« une application différée des règles de distance est sans incidence sur les conditions d'application ».

► En savoir plus sur : Conseil d'État, n° 383638, 8 juin 2016.



CESSION DE BIENS AGRICOLES

SAFER : information préalable ou notification ?

Depuis la promulgation de la loi n° 2014-1170 d'avenir pour

l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014,

les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

(SAFER) ne se voient plus seulement notifier les ventes sur

lesquelles elles bénéficient d'un droit de préemption. Une

information leur est également faite au préalable d'un grand nombre

d'opérations. Retour sur les modalités d'information à la SAFER.

C'est l'article L.141-1-1 du Code rural et de la pêche maritime qui définit les cas dans lesquels une information préalable à la SAFER est nécessaire. Il énonce que « pour l'exercice de leurs missions, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont préalablement informées (...) de toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L.141-1 situés dans leur ressort ». L'article précise que cette obligation vaut pour les cessions d'usufruit ou de nue-propriété de biens.

Une information préalable à toute cession à titre onéreux ou gratuit de biens agricoles

En vertu de cet article du Code rural et de la pêche maritime, à chaque fois qu'un bien rural, une terre, une exploitation agricole, ou même une seule part sociale de société à objet agricole est donnée ou vendue, la SAFER doit en être informée au préalable. Cette information concerne en fait tous les cas dans lesquels la société d'aménagement foncier ne bénéficie pas du droit de préemption. Si une préemption est possible, ce n'est plus une information mais une notification qu'il convient d'envoyer à la SAFER. Cette nouvelle obligation assure à la SAFER d'avoir connaissance de la totalité du flux de biens agricoles dans son ressort.

L'information préalable est formulée par le notaire si l'acte est notarié, ou par le cédant si l'acte est conclu sous-seing privé.

Le décret d'application n° 2015-954 du 31 juillet 2015 faisant suite à la loi du 13 octobre 2014, impose que cette information soit effectuée 2 mois avant la cession du bien. Si l'information n'est pas complète, la SAFER peut demander les informations manquantes et cette demande aura pour effet de suspendre le délai de 2 mois. Ainsi, avant de céder ne serait-ce qu'une part de société à son enfant, il convient d'anticiper pour remplir l'obligation d'information de la SAFER.

Une simple information au contenu pourtant complexe

L'information préalable à la cession d'un bien agricole, lorsque la SAFER ne bénéficie pas du droit de préemption sur ce bien, doit contenir les éléments suivants :

- identification du type d'aliénation ;
- identité du rédacteur de l'acte ;
- identité des parties (cédant(s) et cessionnaire(s)) : nom, prénoms, date de naissance, nationalité, domicile, profession ;
- identification des biens aliénés :
 - si biens immobiliers : nature, consistance, désignation cadastrale, localisation, classification dans un document d'urbanisme, mention d'un mode de production biologique, situation locative, nature des droits cédés (usufruit, nue-propriété, pleine propriété), description ;
 - si parts sociales ou actions de société : nom de la société, forme juridique, objet social, n° RCS et Page, nombre de parts cédées, liste des parcelles détenues ou exploitées par la société ;

- prix ou valeur estimée ;
- modalités de paiement ;
- en cas de démembrement, nature et durée de l'usufruit ;
- droits primant celui de la SAFER, et notamment droit de préemption du locataire en place ;
- exemptions au droit de préemption de la SAFER invoquées.

Ainsi, cette information préalable doit être effectuée avec minutie et nécessite la réunion d'un certain nombre d'informations. La personne en charge de l'information y procédera par le biais d'un formulaire mis en ligne sur le site www.dia.safer.fr, qui doit être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par voie dématérialisée.

Lorsqu'un bien est préemptable par la SAFER, une notification est nécessaire

L'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime confère un droit de préemp-

tion à la SAFER sur la vente d'un certain nombre de biens, et notamment sur les biens immobiliers à usage agricole et les terrains nus à vocation agricole. Depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, ce droit de préemption est étendu aux cessions à titre onéreux de la totalité des parts d'une société agricole, mais aussi de l'usufruit d'un bien ou de sa nue-propriété dans certains cas.

Concernant l'exercice de ce droit de préemption, le décret du 31 juillet 2015 précise la procédure de notification, qui permet à la SAFER de faire valoir son droit dans un délai de 2 mois.

Par exemple, lorsque la totalité des parts sociales d'une société à objet agricole est cédée, la notification doit contenir, en plus des éléments prévus pour la simple information, les éléments suivants :

- les statuts de la société ;
- le bilan et le compte de résultat des trois derniers exercices ;
- l'avant-contrat de cession ;

- les divers contrats en cours impliquant la société ;
- les éventuelles conventions de garantie d'actif ou de passif ;
- tout engagement ayant été pris par la société et ayant un impact financier ;
- tout élément relatif à l'éventuelle situation contentieuse de la société.

Si la cession porte sur des biens démembrés, l'information doit contenir, en plus des éléments précités, la consistance et la valeur des droits démembrés, la durée de l'usufruit, le mode d'exploitation de l'usufruit et les pouvoirs des titulaires des droits.

Une procédure à respecter minutieusement pour ne pas prolonger les délais

Avec toutes ces informations en main, la SAFER devrait pouvoir décider si elle exerce ou non son droit de préemption sur la cession des biens. Cependant, la société d'aménagement foncier peut, dans le délai de 2 mois suivant la réception de l'information, demander les éléments complémentaires nécessaires à l'appréciation des conditions de transmission. Le délai dont elle dispose pour préempter est alors suspendu jusqu'à réception par la SAFER des informations demandées, ou indication de l'impossibilité de les communiquer.

Ainsi, il est très important d'anticiper la cession ou même la transmission à titre gratuit de ses biens agricoles. Au-delà des contraintes découlant du droit de préemption, le fonctionnement des SAFER représente désormais une certaine difficulté administrative pour les propriétaires agricoles. ■

L'IMPORTANT DU RESPECT DE LA PROCÉDURE

Un arrêt de la 3^e chambre civile de la Cour de cassation du 16 mars 2017 (n° 15-22.397) rappelle l'importance du respect de la procédure. En l'espèce, une vente était programmée sur laquelle les locataires entendaient exercer leur droit de préemption. Une simple information préalable avait été faite à la SAFER puisqu'elle ne pouvait préempter. La SAFER avait ensuite exigé une seconde notification complète du notaire afin que le délai de 2 mois commence à courir. Le notaire a donc informé la SAFER par une simple lettre, que les preneurs n'allaient finalement pas acquérir le bien. Les vendeurs considéraient que le délai avait commencé à courir dès la première notification. La Cour de cassation, donnant raison à la SAFER, reconnaît que ce délai a commencé à courir à compter de la seconde notification, celle-ci étant complète.

