

## Nouvelles dispositions SAFER ..... nouveaux réflexes !

Le dispositif élargissant les prérogatives des SAFER, tel qu'il résulte de la Loi n° 2014-1170 du 13 Octobre 2014 et de ses décrets d'application, est pleinement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016.

Comme souvent, qui dit nouveaux textes dit zones d'ombres, notions prêtant à interprétation, questions en tout genre...

Aussi et afin de faciliter la mise en œuvre de la loi par les professionnels, l'INERE et la FNSAFER, en collaboration avec des représentants du monde universitaire et du CRIDON-LYON, ont eu la volonté de mettre par écrit leurs premières interprétations communes.

Il en ressort notamment des propositions de critères sur les principales notions.

L'objectif de ce document est de proposer une solution aux problèmes pratiques que peuvent rencontrer notaires et collaborateurs dans cette période de découverte.

Nous espérons que ce document suscitera une large adhésion, permettant un maximum de cohérence. Naturellement, le groupe de travail constitué reste ouvert à toute remarque.

### I- Champ d'application de l'obligation d'information quant aux biens

L'obligation d'information a été élargie aux cessions entre vifs, tant à titre onéreux que gratuit portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières et des parts ou actions de société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole

La notion de « biens ruraux » nécessite d'être définie par des critères objectifs. C'est l'objet des développements qui suivent.

NB : l'aliénation **de manière isolée** de biens meubles corporels (exemple : tracteurs, matériels...) et incorporels (marque...) doit être considérée comme exclue de l'obligation d'information, à l'exclusion des parts sociales et actions de société à objet principalement agricole et des fonds agricoles.

- 1- En présence d'un document d'urbanisme (POS ou PLU) le raisonnement se fera à partir du zonage :

#### **Zone U, AU, NA (zones urbaines ou à urbaniser)**

Les biens exclusivement situés en zone U et AU et n'ayant aucun usage agricole au jour de la vente sont exclus de cette obligation d'information (Terrain à bâtir, immeubles, piscine....). Il en est de même quel que soit l'usage antérieur des biens bâtis (dans les 5 ans précédant la vente).

Les biens ayant un usage agricole, même pour partie, et situés dans une zone U, AU ou NA doivent faire l'objet d'une notification à la Safer.

Si des biens situés en zone U, AU ou NA et n'ayant aucun usage agricole sont mutés concomitamment avec des biens immobiliers à usage ou vocation agricole et/ou des parts ou actions de sociétés agricoles, une notification doit être adressée à la SAFER, portant sur l'ensemble des biens objets de la cession.

### **Zone A ou N (PLU), NC, ND ou NB (ancien POS), ZAP et PAEN**

Doivent faire l'objet d'une information **tous les biens**, quel que soit leur usage actuel ou passé ou leur destination et notamment les biens à caractère purement résidentiel ou d'agrément.

#### 2- En présence d'une carte communale

Tous les biens situés dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises, intitulés zones naturelles, doivent faire l'objet d'une information (*Réponse ministérielle Clément, n° 85273, JOAN 13/10/2015, p. 7707*).

Les biens situés dans un secteur où les constructions sont autorisées mais ayant un usage agricole, même pour partie, doivent faire l'objet d'une information.

#### 3- En l'absence de tout document d'urbanisme (commune soumise au RNU)

Tous les biens situés dans les secteurs non encore urbanisés de la commune doivent faire l'objet d'une information.

Les biens situés dans un secteur déjà urbanisé mais ayant un usage agricole, même pour partie, doivent faire l'objet d'une information.

NB : Cette appréciation du caractère urbanisé du secteur peut se faire en fonction de la jurisprudence existant en matière d'urbanisme, relativement à l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme (nombre de constructions voisines, proximité avec le bourg ou un hameau, équipements publics...).

#### 4- Cas des parts sociales ou actions de société

L'obligation d'information porte sur les parts sociales ou actions de société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.

Une société sera regardée comme ayant pour objet principal l'exploitation agricole au regard de son activité réelle.

Pour apprécier si une société a pour objet principal la propriété agricole, il sera fait référence d'une part, à la proportion des biens à usage agricole (exemple : biens que la société donne à bail rural à un exploitant agricole) par rapport à tous les actifs de la société, en valeur vénale, et d'autre part, à la prépondérance des recettes y afférentes (exemple : fermages tirés d'un bail rural, d'une part, et loyers générés par des baux d'habitation ou des baux commerciaux, d'autre part).

Dans l'hypothèse où le lieu de situation des parcelles exploitées par la société ou propriété de celle-ci, serait différent de celui du siège social de la société et qu'ils dépendraient de SAFER différentes, il est conseillé d'informer chaque SAFER concernée.

Que la cession porte sur la totalité des titres sociaux ou sur une quotité inférieure, l'information doit comporter la désignation cadastrale des parcelles détenues et/ou exploitées par la société.

## II- Champ d'application du droit de préemption quant aux biens

1- En présence d'un document d'urbanisme (PLU ou POS )

### **En zone U, AU, NA (zones urbaines ou à urbaniser)**

Sont susceptibles de préemption, uniquement les biens à usage agricole au jour de l'aliénation.

### **En zone A, N, NC, ND et NB**

Sont susceptibles de préemption tous les terrains non bâtis (et notamment les friches, les terrains supportant des ruines, ceux supportant des constructions précaires ...) et tous les terrains qui peuvent être rendus à un usage agricole (décharge sauvage, terrain de moto cross...).

Pour les biens bâtis, sont susceptibles de préemption tous les biens à usage agricole au jour de leur aliénation ou qui ont connu cet usage au cours des cinq années précédentes.

2- En présence d'une carte communale

Sont soumis au droit de préemption, tous les terrains nus (ou assimilés à des terrains nus en application de l'alinéa 3 de l'article L 143-1 du CRPM) situés dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises, intitulés zones naturelles, (Réponse ministérielle Clément, n° 85273, JOAN 13/10/2015, p. 7707).

S'agissant des biens bâtis, sont susceptibles de préemption tous les biens à usage agricole au jour de leur aliénation et ce quel que soit le secteur dans lequel ils se trouvent, ainsi que ceux qui ont connu cet usage au cours des cinq années précédentes et qui sont actuellement situés dans un secteur où les constructions ne sont pas admises.

3- En l'absence de tout document d'urbanisme (commune soumise au RNU)

Sont soumis au droit de préemption les terrains nus situés dans les secteurs non encore urbanisés de la commune. L'appréciation du caractère non encore urbanisé se fera à l'aide des critères retenus par la jurisprudence évoquée au point I-3.

III- Pour les biens bâtis, sont susceptibles de préemption tous les biens à usage agricole au jour de leur aliénation et ce quel que soit le secteur dans lequel ils se trouvent, ainsi que ceux qui ont connu cet usage au cours des cinq années précédentes et qui sont actuellement situés dans un secteur non encore urbanisé de la commune. Demembrement de propriété

En cas de mutation concomitante d'un usufruit et d'une nue-propriété préconstitués, il est conseillé d'établir une seule information.

#### IV- Parcelles de bois

En l'absence de document d'urbanisme, les bois et forêts ne sont pas regardés comme des terrains à vocation agricole par l'article L 143-1 alinéa 1 du CRPM.

Les parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre ne sont pas susceptibles de préemption, sauf les hypothèses visées à l'article L 143-4, 6°, a) à d) du CRPM.

Sont à regarder comme des parcelles classées au cadastre en nature de bois et forêts, les parcelles qui apparaissent sous la dénomination suivante dans la colonne « Nature de culture ; Groupes et Sous-Groupes » de la matrice cadastrale : B (bois), BF (Futaies feuillus), BM (Futaies Mixtes), BO (Oseraies), BP (Peupleraies), BR (Futaies résineuses), BS (Taillis sous futaies) et BT (Taillis simples) .

Il est rappelé que les dispositions de l'article 1406, I du Code général des Impôts imposent au propriétaire de porter à la connaissance de l'administration fiscale les changements de consistance et d'affectation des propriétés bâties et non bâties.

#### V- Donation

L'information faite à la SAFER ne doit pas comporter la valeur des biens donnés.

#### VI- Délais de réponse

Dans le cadre d'une aliénation susceptible de préemption, la SAFER dispose d'un délai de réponse de deux mois.

#### V- Dates d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions relatives à l'information des SAFER

Pour tous les compromis signés antérieurement au 1er janvier 2016 :

- Si la date de signature de l'acte authentique est antérieure au 1<sup>er</sup> Mars 2016, les nouvelles dispositions relatives à l'information ne sont pas applicables ;
- Si la date de signature de l'acte authentique est postérieure au 1<sup>er</sup> Mars 2016, ces nouvelles dispositions s'appliquent et une information doit être adressée à la SAFER par le Notaire instrumentaire, uniquement s'il ne l'a pas déjà fait.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, tous les compromis de vente doivent être notifiés selon les nouvelles dispositions.