

Une obligation élargie à prendre très au sérieux

© 12/03/2018 | AgirAgri • Terre-net Média

La Safer doit être informée de nombreuses opérations et dispose désormais de moyens de sanctionner le non-respect de cette obligation et de recouper les informations reçues.



Selon les situations, les sanctions à la non-information de la Safer, lorsque cette information est obligatoire, peuvent être importantes : de 1 500 € d'amende à l'annulation de la donation. (©Terre-net Média)

Depuis la loi d'avenir agricole, l'**obligation d'information de la Safer** a été élargie. Concernant les **cessions de parts sociales**, un double échange a lieu entre la **Safer** et l'autorité administrative qui délivre les **autorisations d'exploiter**. D'une part, les autorisations d'exploiter délivrées aux sociétés composées d'au moins deux associés exploitants sont communiquées à la Safer. D'autre part, la Safer informe l'autorité administrative des informations qu'elle reçoit concernant les cessions de parts sociales réalisées dans ces sociétés, dans un délai de six ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'exploiter.

Aussi, il appartient au notaire rédacteur ou, dans le cas d'une cession de parts ou d'actions de société, au cédant de parts sociales de s'assurer que l'obligation d'information de la Safer est respectée. Retour sur les modalités de l'obligation d'information de la Safer, inscrites aux articles L. 141-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Informé la Safer est obligatoire pour les **cessions entre vifs** conclues à titre onéreux, tels que les ventes, les apports ou les échanges, ainsi que pour les cessions à titre gratuit, telles que les donations lorsque l'opération porte sur les biens ou droits mobiliers ou immobiliers suivants : biens ruraux, terres, exploitations agricoles ou forestières, actions ou parts de société dont l'objet principal est l'exploitation ou la propriété agricole (notamment parts de **GFA**). L'information de la Safer est aussi obligatoire lors des cessions d'usufruit ou de nue-propriété.

La Safer doit être informée par le notaire ou, quand son intervention n'est pas nécessaire, par le cédant, deux mois avant la date envisagée pour la cession, par lettre recommandée avec accusé de réception ou sous forme électronique sous réserve, dans ce cas, que l'identité de l'expéditeur et la date de l'envoi puissent être prouvées (des formulaires sont disponibles sur www.safer.fr). Attention aux justificatifs à fournir, car les informations à transmettre dépendent de la nature des biens cédés.

La non-information sanctionnée...

Lorsque la Safer n'a pas été informée de la cession d'un bien sur lequel elle dispose du droit de préemption et qu'il est cédé, elle peut, dans un délai de 6 mois à compter de la publication de l'acte de vente ou de donation, ou à défaut de publication, dans les 6 mois à compter du jour où l'acte lui est connu, demander au tribunal de grande instance (TGI) d'annuler l'acte ou, en cas de vente, de la déclarer acquéreur en lieu et place de l'acquéreur initial. La Safer peut aussi, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'information, demander l'annulation d'une donation si elle estime que l'opération aurait dû lui être notifiée en tant que vente.

Lorsque la Safer n'a pas été informée de la cession d'un bien sur lequel elle ne dispose pas du droit de préemption et qu'il est cédé, l'autorité administrative

peut, d'office ou sur demande de la Safer, prononcer une amende administrative d'un montant de 1 500 € (3 000 € en cas de récidive), et au plus 2 % du montant de la transaction concernée.

... l'information incomplète aussi

L'information incomplète est aussi sanctionnée dans le cas de la transmission de parts ou actions de société. Ainsi, l'article L. 141-2-1 du code rural et de la pêche maritime permet à la Safer de demander au notaire ou au cédant, dans le délai de deux mois suivant la notification, « des éléments d'information complémentaires nécessaires à l'appréciation des conditions de transmission des parts ou actions ». Le délai de deux mois est alors suspendu jusqu'à la date de réception de ces éléments.

Pour les autres opérations visées par l'obligation d'information, la Cour de cassation, dans un arrêt du 16 mars 2017, précise qu'« une information loyale de la Safer exige que le notaire mentionne, dans la notification valant offre de vente qu'il lui adresse, les éléments la mettant en mesure d'exercer utilement son droit de préemption, dont le délai ne court que du jour d'une notification complète et exacte ». Dans cette affaire, la Safer avait reçu une première notification faisant état d'une vente de terres, au titre de laquelle le preneur faisait application de son propre droit de préemption, puis une seconde plus de 3 mois après faisant état de cette même vente, mais mentionnant cette fois que les biens étaient libres. La Safer avait alors exercé son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la seconde notification. La Cour ne l'a pas jugée hors délai.

A propos d'AgirAgri

AgirAgri rassemble des cabinets d'expertise comptable et d'avocats indépendants, présents sur toute la France avec plus de 3 000 collaborateurs dont près des 2/3 spécialisés en agriculture et viticulture. Leur objectif : accompagner les chefs d'exploitation dans leur stratégie d'entreprise. Pour les y aider, le groupement propose les meilleures compétences réunies, des outils inédits et des partenariats innovants. A retrouver sur www.agiragri.com

Auteur : Alexandra Bonne, juriste au cabinet Terrésa membre d'AgirAgri.