

## DROIT IMMOBILIER ET RURAL



Pierre Lobadowsky

### Numéro spécial : Le refus du Conseil Constitutionnel d'étendre le droit de préemption de la SAFER aux cessions de parts.

Le 15 février dernier, le parlement a adopté une proposition de loi visant à élargir le droit de préemption de la SAFER.

Toutefois, le Conseil Constitutionnel, saisi par 60 députés, est venu censurer certaines dispositions de cette loi, dont notamment une extension du droit de préemption de la SAFER sur les cessions de parts.

Les autres dispositions de la loi entreront en vigueur trois mois après sa promulgation. <sup>(1)</sup>

#### Quelles sont les nouveautés de la loi ?

Voici les modifications principales apportées par la loi qu'il faut retenir :

**Acquisition de biens immobiliers par une SCEA.** Avant l'intervention du Conseil Constitutionnel, la loi prévoyait un mécanisme complexe lors des apports ou acquisitions faits au profit de SCEA <sup>(2)</sup> de biens susceptibles d'être préemptés par la SAFER (en particulier des biens immobiliers).

Le mécanisme devait se décomposer en deux temps :

- *dans un premier temps*, la SCEA qui acquérait (par voie d'acquisition ou d'apport) des biens immobiliers devait les apporter à une autre société dont l'objet est la propriété agricole.

- *dans un second temps*, lorsque la majorité des parts de la SCEA étaient cédées, il fallait faire « comme si » les parts de la société dont l'objet est la propriété agricole étaient elles aussi cédées. La SAFER avait alors un droit de préemption sur les parts de la société propriétaire du foncier.

Toutefois, le Conseil constitutionnel a déclaré inconstitutionnel le deuxième temps de l'opération.

Dès lors, la loi impose uniquement le premier temps du mécanisme : une SCEA qui acquiert (par voie d'acquisition ou d'apport) des biens immobiliers doit les apporter à une autre société dont l'objet est la propriété agricole.

Lors de la vente des parts de la SCEA, il n'y a pas de droit de préemption au profit de la SAFER, sauf en cas de cession de la totalité des parts.

Il y a toutefois des exceptions prévues à cette obligation d'apport. Ainsi, l'apport n'est pas obligatoire lorsque la surface détenue par la SCEA après opération est inférieure au seuil fixé par le SDREA (aujourd'hui : 70 ha en Haute-Normandie) ou encore lorsque la SCEA acquiert un bien qu'elle exploite en vertu d'un bail antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ni la loi ni la décision du Conseil Constitutionnel n'ont envisagé la forme de société à laquelle la SCEA peut rétrocéder les biens qu'elle acquiert ou se voit apporter. Les seules sociétés unipersonnelles que propose le droit des sociétés ont une forme commerciale, ce qui nécessitera une imposition à l'impôt sur les sociétés. Il pourrait être opportun que la société à qui la SCEA apporte soit constituée d'un autre associé afin de pouvoir adopter une forme civile.

<sup>1</sup> La loi a été promulguée le 21 mars 2017.

<sup>2</sup> Le texte ne vise pas les SCEA directement. En réalité, sont visées toutes les sociétés, à l'exception des GFA, GFR, GAEC, EARL ou association dont l'objet principal est la propriété agricole.

**Apport en société.** Il était possible avant la loi de prévoir une « condition suspensive de non préemption de la SAFER » lorsqu'on envisageait un apport en société de terres. Cela permettait de renoncer à l'apport si la SAFER venait à préempter, et donc de refuser légitimement de vendre les terres à la SAFER.

Désormais, cette faculté reste possible, mais à condition que l'apporteur prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans les titres sociaux reçus en contrepartie de l'apport.

**Divers autres correctifs apportés par la loi.** Jusque-là, la SAFER disposait d'un droit de préemption lors de la cession de l'intégralité des titres d'une société, mais la loi interdisait par ailleurs l'entrée de personnes morales au sein de certaines sociétés, telles que les GAEC, EARL ou GFA<sup>(3)</sup>. Ainsi, la SAFER pouvait préempter les parts, mais ne pouvait pas entrer dans la société ! Cette incohérence a été réparée par la loi qui autorise la SAFER à rester provisoirement dans ces sociétés.

**Cession de parts sociales de société dont l'objet est la propriété.** La loi devait instituer un droit de préemption au profit de de la SAFER en cas de cession de parts de sociétés dont l'objet est la propriété agricole, lorsque la cession confère au cessionnaire la majorité des parts ou une minorité de blocage.

Toutefois, cette disposition a été déclarée non conforme à la constitution, comme portant une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre.

<sup>(3)</sup> La SAFER pouvait, pour le GFA, rentrer dans la société mais sans pouvoir détenir plus de 30% des parts.

**Conclusion : ce qu'il faut retenir de la loi :**

- Une SCEA qui acquiert un bien immobilier doit l'apporter à une autre société (sauf exceptions, notamment si le bien acquis est exploité en vertu d'un bail conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ou si la SCEA est propriétaire de moins de 70 hectares),
- Restriction, en cas d'apport d'un bien immobilier, de la possibilité faite à l'apporteur de renoncer à l'opération en cas de préemption par la SAFER, conditionnée à l'engagement de conservation des parts pendant 5 ans,
- Correction d'incohérences concernant l'entrée d'une SAFER dans certaines sociétés,
- Refus par le Conseil Constitutionnel de soumettre au droit de préemption de la SAFER les cessions de parts qui confèrent au cessionnaire la majorité des parts ou une minorité de blocage.