

L'intervention des Safer dans les cessions de domaines viticoles

Jacques Goyet
et Louis Vallet
(Cabinet
Bignon Lebray)

Les cessions de domaines viticoles organisés en sociétés ne sont pas régies par le seul droit commun des cessions d'entreprise mais doivent intégrer le rôle des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer).

Quels sont aujourd'hui les pouvoirs des Safer et quelle pourrait être l'évolution de ceux-ci ?

Les Safer ont notamment parmi leurs missions définies à l'art. L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime, l'aide à « l'installation [...] d'exploitations agricoles [...] ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations » et la « transparence du marché foncier rural ». Pour ce faire, les Safer disposent de deux outils juridiques: un droit d'information et un droit de préemption.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 a renforcé l'obligation d'information des Safer.

Cette information préalable fait l'objet, deux mois avant la date envisagée pour la cession, de l'envoi à la Safer compétente d'un formulaire auquel doivent être joints certains documents.

Cette information porte sur toute cession de parts, même d'une seule.

En cas de violation de cette obligation, le préfet peut prononcer une amende comprise entre 1500 € et 2 % du montant de la transaction concernée.

Le droit de préemption des Safer leur permet d'acquérir des biens viticoles mis en vente, qu'elles rétrocèdent ensuite à des exploitants qu'elles installent ou maintiennent.

La loi de 2014 a étendu le champ d'application de ce droit de préemption en incluant les cessions portant sur l'intégralité des titres d'une société agricole alors que ce droit n'existait que sur la cession directe des actifs viticoles préalablement.

En cas de violation de son droit de préemption, la Safer peut solliciter l'annulation de la cession ou se substituer à l'acquéreur.

Le prix auquel préempte la Safer est tranché par le juge en cas de désaccord.

La loi n° 2017-348 du 20 mars 2017 a encore renforcé les prérogatives des Safer mais a été partiellement censurée par la décision du Conseil constitutionnel n° 2017-748 DC du 16 mars 2017, qui a invalidé la disposition permettant une préemption "partielle", qui ne porterait pas sur 100 % des titres.



Jacques Goyet © DR



Louis Vallet © DR

La possibilité donnée aux Safer de préempter sur des cessions partielles était présentée comme un moyen de lutter contre l'accaparement des terres par certains investisseurs. Depuis la loi de 2014, les praticiens n'ont pas été longs en effet à s'apercevoir qu'une cession de 99 % des parts d'une société, ou la cession progressive de celles-ci sur une période étendue pouvait créer un rempart, hors fraude, au droit de préemption des Safer. L'acquisition massive (ou le mythe de celle-ci...) de domaines viticoles par des investisseurs chinois qui avait notamment motivé la loi de 2017 reste donc possible.

La censure du Conseil constitutionnel paraît pourtant logique: la préemption des Safer doit permettre l'installation d'un agriculteur. Ce n'est pas le cas avec une préemption exercée sur une participation minoritaire.

Par ailleurs, un droit de préemption ne peut s'exercer efficacement que si l'autorité titulaire de celui-ci en a les moyens, ce qui n'est pas vraiment le cas aujourd'hui. Si les Safer devaient immobiliser des sommes importantes (et sans doute pour longtemps) dans des participations minoritaires, comment en assurer le financement ?

Les débats parlementaires ont montré qu'une autre piste est possible: celui du contrôle des investissements étrangers en France. Cela suppose qu'au niveau français mais aussi européen, le contrôle de la ressource agricole figure au rang des priorités.

Ne serait-ce pas un axe positif et consensuel de réflexion au niveau communautaire ?

À l'heure où les groupes viticoles français reçoivent l'injonction économique de grandir pour pouvoir offrir au marché mondial des quantités importantes de vins, de qualité homogène et sous des marques puissantes, n'est-ce pas la voie raisonnable ? ■