

# Notification à la SAFER : une obligation désormais élargie et à prendre très au sérieux !



Par Alexandra Bonne  
Juriste,  
Cabinet TERRESA

**La SAFER<sup>1</sup> est un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public administratif et à ce titre, elle assure des missions de service public listées à l'article L 141-1 du CRPM<sup>2</sup>.**

Ces missions sont :

- Prioritairement, protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ses interventions visent à « favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières, afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations ». Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner la double performance économique et environnementale et ceux relevant de l'agriculture biologique ;
- concourir à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ;
- contribuer au développement durable des territoires ruraux ;
- assurer la transparence du marché foncier rural.

Pour assurer ces missions, la SAFER peut, en application de l'article L 141-1, II du CRPM :

- préempter des biens ou des parts sociales, dans le but de les rétrocéder ;
- acquérir des biens ou des parts sociales à l'amiable dans le but de les rétrocéder, en procédant par substitution ;
- procéder à des opérations de location sur les biens d'autrui.

En vue de réaliser la première de ces prérogatives, à savoir l'exercice de son droit de préemption, **la SAFER est informée d'un ensemble d'opérations, tel que le prévoit l'article L 141-1-1 du CRPM**. C'est sur cette obligation d'information de la SAFER que porte le présent article.

## Origine de l'obligation d'information de la SAFER

Avant la loi 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, l'obligation d'information de la SAFER était couplée avec le droit de préemption. Autrement dit, sauf cas particuliers, seules les opérations entrant dans le champ du droit de préemption de la SAFER devaient lui être notifiées.

Depuis la loi d'avenir, le principe est tout autre, puisque **ces deux prérogatives, information et préemption, ont été dissociées**. Désormais, en application de l'article L 141-1-1 du CRPM, **la SAFER doit être informée d'un ensemble d'opérations, que la SAFER dispose ou non du droit d'exercer son droit de préemption**.

## Cessions et biens visés

L'article L 141-1-1 du CRPM précise que la SAFER doit être informée des opérations de **cessions entre vifs conclues à titre onéreux**, tels que les ventes, les apports ou les échanges, mais également les **cessions entre vifs conclues à titre gratuit**, telles que les donations, portant sur les biens ou droits mobiliers ou immobiliers visés à l'article L 141-1, II du CRPM :

- biens ruraux, terres, exploitations agricoles ou forestières ;
- actions ou parts de société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, et notamment parts de groupements fonciers agricoles et parts de groupements fonciers ruraux.

L'article L 141-1-1 du CRPM vise aussi les **opérations en démembrement de propriété**, puisque l'obligation d'information porte sur les cessions d'usufruit et les cessions de nue-propriété.

A l'inverse, sont exclues de l'obligation d'information de la SAFER, les transmissions à titre gratuit liées au décès (testament ou succession notamment).

## Modalités de l'obligation d'information

### Auteur de la notification

En application de l'article L 141-1-1 du CRPM, la SAFER doit être informée par le notaire ou, dans le cas d'une cession de parts ou actions sans intervention d'un notaire, par le cédant.

### Forme de la notification

En application de l'article R 141-2-3 du CRPM, l'information de la SAFER doit être réalisée par **lettre recommandée avec accusé de réception ou sous forme électronique** sous réserve, dans ce dernier cas, que l'identité de l'expéditeur et la date d'envoi puisse être prouvées.

A ce titre, la SAFER a établi des **formulaires** disponibles sur le site internet de la FNSAFER ([www.safer.fr](http://www.safer.fr)).

### Délai de la notification

L'information doit être délivrée « **deux mois avant la date envisagée pour la cession** » (CRPM, art. L 141-2-1).

## Contenu de la notification

Sur ce point, il convient d'être vigilant car les informations varient selon la nature des biens cédés.

## Notes

1. Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural.

2. Code rural et de la pêche maritime.

	Informations à fournir
<b>Dispositions générales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nature et consistance du bien ou droit (mobilier ou immobilier) cédé</li> <li>• Existence de l'un des obstacles à la préemption</li> <li>• Prix ou valeur</li> <li>• Conditions demandées</li> <li>• Modalités de l'aliénation projetée</li> <li>• Parcelles cédées : désignation cadastrale, localisation, mention de leur classification dans un document d'urbanisme, existence d'un mode de production biologique</li> <li>• Nom, prénoms, date de naissance, domicile et profession de chacune des parties (sauf sociétés cotées)</li> </ul>
<b>Dispositions particulières</b>	<b>En cas de cession en démembrement de propriété</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistance et valeur des droits démembres</li> <li>• Durée de l'usufruit</li> <li>• Mode d'exploitation</li> <li>• Pouvoirs des titulaires des droits</li> </ul>
	<b>En cas de cession de la totalité des parts ou actions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Désignation cadastrale des parcelles dont la société est propriétaire ou qu'elle exploite</li> <li>• Statuts à jour</li> <li>• Bilan et compte de résultats des 3 derniers exercices</li> <li>• Avant-contrat de cession</li> <li>• Contrats en cours</li> <li>• Conventions de garantie d'actif et de passif</li> <li>• Tout engagement faisant peser sur la société une incidence financière</li> <li>• Tout élément relatif à la situation contentieuse de la société</li> </ul>
	<b>En cas de cession de terrains et de DPB<sup>3</sup></b> : transmission de l'ensemble des éléments nécessaires à l'identification des DPB cédés

## Sanctions

En la matière, les sanctions varient selon la nature de l'infraction.

### Défaut d'information de la SAFER

En l'absence d'information de la SAFER, l'article L 141-1-1 du CRPM prévoit des sanctions et distingue deux situations :

- **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 procédé à la cession :

- la SAFER peut, dans un délai de 6 mois à compter de la publication de l'acte de vente ou de l'acte de donation, ou à défaut de publication, dans les 6 mois à compter du jour où l'acte lui est connu, demander au TGI d'annuler l'acte ou, en cas de vente, de la déclarer acquéreur en lieu et place de l'acquéreur ;
- la SAFER peut également, 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 cession à titre onéreux ;

- **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 procédé à la cession, 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 à 2 % du montant de la transaction concernée.

### Information incomplète

Le CRPM ne vise que le cas de la transmission de parts ou actions de société. Ainsi, l'article R 141-2-1 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 a récemment apporté des précisions alors

qu'elle était saisie d'une demande d'annulation d'une décision de préemption de la SAFER, au motif qu'elle avait été donnée hors délai. En l'espèce, la SAFER avait reçu une première notification faisant état d'une vente de biens agricoles, au titre de laquelle le preneur faisait application de son propre droit de préemption (CRPM, art. L 412-1), puis une seconde notification plus de 3 mois après faisant état de cette même vente, mais mentionnant cette fois que les biens étaient libres. La SAFER avait alors fait application de son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la seconde notification, et cela a été contesté comme étant tardif. Dans son arrêt<sup>4</sup>, la Cour de cassation retient 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* ». Aussi, faute d'être complète et exacte, la notification n'est pas de nature à faire courir le délai de deux mois pendant lequel la SAFER peut exercer son droit de préemption.

## Conséquences de l'information délivrée à la SAFER

### Réponse de la SAFER

Pour les cas où la notification porte sur des biens non préemptables, la SAFER n'a aucune réponse à donner.

Pour les cas où la notification porte sur des biens préemptables et une fois informée, la SAFER dispose d'un délai de deux mois pour prendre la décision de préempter ou non. Faute de réponse, elle est réputée ne pas avoir exercé son droit de préemption.

Le droit de préemption de la SAFER comporte deux variantes :

- **la SAFER peut exercer son droit de préemption avec révision de prix** (CRPM, art. L 143-10). Ainsi, lorsqu'elle estime le prix exagéré, la SAFER établit une offre d'achat à ses conditions. Le vendeur peut alors :
  - accepter l'offre de la SAFER (acceptation tacite après un délai de 6 mois),
  - retirer le bien de la vente, mais une nouvelle notification sera nécessaire pour toute cession,
  - saisir le tribunal en demande de révision de prix ;

## Notes

3. Droit à Paiement de Base.

4. Cass. 3<sup>e</sup>, civ. 16 mars 2017, n° 15-22397



• **la SAFER peut faire application du droit de préemption partiel** (CRPM, art. L 143-1-1),

lui permettant de cantonner l'application du droit de préemption à certains biens (voir schéma ci-dessous).

Le vendeur peut alors :

- accepter l'offre ;
- exiger que la SAFER se porte acquéreur de l'ensemble des biens ;
- exiger une indemnisation de la perte de valeur pour les biens non acquis.

**Echange d'informations entre autorités**

En application de l'article L 141-1-2 du CRPM, la SAFER doit transmettre les informations suivantes :

- transmission à l'autorité administrative des informations qu'elle reçoit concernant les cessions de parts ou actions de société relatives aux sociétés ayant obtenu une autorisation d'exploiter (pas de précision sur l'autorité visée, vraisem-

blablement la Direction Départementale des Territoires) ;

- transmission d'information sur le prix, la surface, la nature et la référence cadastrale des biens cédés, et le cas échéant les analyses qui en découlent ;
- transmission aux services de l'Etat des informations sur l'évolution des prix et l'ampleur des changements de destination des terres agricoles.

De son côté, la SAFER reçoit de l'autorité administrative les autorisations d'exploiter délivrées à des sociétés (CRPM, art. L 331-5).

**Droit de préemption partiel**

Biens, objets de la cession	Champ du droit de préemption partiel de la SAFER	
	Préemption possible	Préemption impossible
<p>① Terrains à vocation agricole ou à usage agricole</p> <p>Et une ou plusieurs des catégories suivantes :</p> <p>② Bâtiment à usage agricole et biens mobiliers attachés</p> <p>③ Bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation ou bâtiments qui avaient un usage agricole il y a 5 ans</p> <p>④ Biens hors champ du droit de préemption de la SAFER</p>	<p>①</p> <p>① + ②</p> <p>① + ③</p> <p>① + ② + ③</p>	<p>Préemption sans ①</p> <p>Préemption du ④</p>



La SAFER doit être informée d'un grand nombre d'opérations et dispose désormais de moyens lui permettant de sanctionner le non-respect de cette obligation, mais également de moyens lui permettant de recouper les informations reçues. Il appartient donc au notaire d'être vigilant, mais également au conseil, dans le cas d'une cession de parts ou d'actions de société. C'est en pratique à celui qui réalise l'acte de s'assurer du respect de ce formalisme. ■