

Formation du 25 Octobre 2023

Les cessions de biens immobiliers en zone agricole

Me Carine GALMARD-POMME

Notaire associée
AIX EN PROVENCE

INTRODUCTION – Quelques chiffres de présentation sur les ventes de biens à usage agricole en 2022

POURCENTAGE DES TRANSACTIONS EN MILIEU RURAL

- 28% de biens immobiliers à usage agricole
- 3% de vignes
- 6% de forêts, landes, friches, et étangs
- 32% de maisons de campagne
- 24% des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis
- 7% espaces destinés à l'urbanisation

Pour 374.000 transactions au total

Quels prix moyens?

- Terres et prés libres non bâtis 6.130 euros/ha (soit une hausse de près de 3,20%)
- Terres et prés loués non bâtis 5.060 euros/ha (soit une hausse de près de 2,9%)

Qui achète?

- Agriculteurs personnes physiques majoritaires
- Personnes physiques non agricoles en repli depuis la première fois depuis 2010
- Personnes morales agricoles en vive progression notamment par les GFA

Sources « L'ESSENTIEL DES MARCHES FONCIERS RURAUX- SAFER »

I – RAPPEL DES REGLES D'URBANISME APPLICABLES EN ZONE A et N DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- **La zone A (agricole)**

Une zone à vocation exclusivement agricole

N'y sont autorisées que les occupations ou utilisations du sol liées à l'activité agricole ainsi que les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs

Les règles d'urbanisme y sont donc particulièrement strictes pour préserver ainsi le patrimoine agricole

Le fait d'être agriculteur ne donne pas de droit spécifique à construire dans cette zone

- **La zone N (naturelle et forestière)**

Une zone N un secteur à protéger

Les secteurs de la commune classés en zone naturelle sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Ce n'est qu'en zone NA où l'activité agricole peut potentiellement se développer

II – LES VENTES IMMOBILIERE EN MATIÈRE AGRICOLE

A- Le rôle et obligations du notaire

- **Avant l'acquisition** : mise au point nécessaire pour le choix de la structure de l'acquéreur
- **Côté vendeur**: analyse des plus-values immobilières
- **Objectifs de transmission future**
- **Assurer la sécurité juridique** de l'acquisition
- **Le rôle de la SAFER** dans l'accompagnement de l'exploitant agricole

B- Les avant-contrats et les conditions suspensives

- **Les différentes formes de l'avant-contrat** (compromis de vente, promesse unilatérale de vente)
- **Conditions suspensives**: financements et les garanties hypothécaires, autorisations d'urbanismes éventuelles, contrôles des structures
- **Fiscalité de la vente**: vente classique ou avec intervention de la SAFER

C- Les droits de préemption de la SAFER

Un droit de préemption quelle que soit la forme de la vente amiable de gré à gré, adjudication volontaire ou forcée – vocation agricole, suppression des seuils de minima

- **Un nouveau droit de préemption en cas de cession de titres et parts de société** depuis le 1^{er} mars 2023 (loi SEMPASTOUS)
- **Les droits de préemptions primant la SAFER**
- Le preneur ou son conjoint/descendant en place depuis plus de 3 ans et bail soumis au statut du fermage
- Les personnes morales de droit public (en zone ZAD, ZAC ou N espace naturel sensible)
- Cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle de l'article 832-1 Cciv
- **La préemption partielle** depuis le 1^{er} janvier 2020
- **Les cas d'exonération** : biens n'ayant pas de vocation agricole, parents jusqu'au 4^{ème} degré, co-indivisaires, salariés agricoles aides familiaux ou associés d'exploitation (plus d'un an d'exploitation mais pas de statut de chef d'exploitation), échanges ruraux en application de l'article L 124-1 CRPM, rente viagère

D- Forme et modalités de la notification SAFER

- **La forme:** une notification sous forme électronique adressée par le notaire
- **Le délai:** 2 mois à compter de la réception de la notification, le silence vaut renonciation tacite
- **Préemption à un prix différent:** le choix du vendeur
- **Préemption partielle de la SAFER:** les possibilités du vendeur
- **Conséquences de l'absence de notification:**
Si bien préemptable : 6 mois pour demander la nullité de la vente ou la substitution en qualité d'acquéreur
Si bien non préemptable mais défaut d'information SAFER: amende jusqu'à 1500 Euros et au plus 2% du montant de la transaction concernée

III - BREF RAPPEL DES PRINCIPAUX REGIMES MATRIMONIAUX ET SUCCESSION

A - Les principaux régimes matrimoniaux

- La séparation de biens
- La communauté de biens réduite aux acquêts
- Le pacs

B – les successions

- Les époux mariés
- Les pacsés
- Les familles recomposées
- Les avantages fiscaux applicables en matière de transmission agricole

IV – Questions libres pouvant intéresser les participants