



# **La loi Sempastous : Un premier pas vers la réforme du foncier**

Séminaire du Master 2 Droit du Vin et des  
Spiritueux

## Résumé

La taille moyenne des surfaces agricoles ne cesse d'augmenter, alors qu'il y a de moins en moins d'exploitations agricoles. Face à cette situation, le législateur souhaite adapter la réglementation. La Loi Sempastous est un nouveau mécanisme de contrôle des cessions de titres de sociétés agricoles.

VALENTINE TOURNENNE, VALERIA DOLZHENKOVA,  
CONSTANCE BOURRÉ

Mail : [thomasjeffersondvs@gmail.com](mailto:thomasjeffersondvs@gmail.com)

- De quoi parle-t-on ?

La *loi Sempastous n°2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires*, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le **décret d'application** de cette loi : *Décret n° 2022-1515 du 2 décembre 2022 relatif à la procédure de délivrance de l'autorisation préalable à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole*

- Qu'est-ce que c'est ?

Désormais, il faudra **demander une autorisation** préfectorale par le biais de la SAFER **avant toute cession de parts** de sociétés qui détiennent directement ou indirectement des actifs agricoles ou qui ont une vocation agricole, **si** :

-la cession de parts entraîne une **prise de contrôle** de la société, et

-la surface totale des terres agricoles contrôlées **dépasse le seuil** fixé par arrêté préfectoral.

- A partir de quand faudra-t-il demander cette autorisation ?

Lorsque la date de réalisation de la cession sera postérieure de plus d'un mois à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral fixant le seuil à ne pas dépasser.

- Où faudra-t-il faire votre demande ?

La SAFER doit mettre en place un portail de télédéclaration.

- Quels sont les objectifs de cette loi ?

- Faciliter l'installation de jeunes viticulteurs/agriculteurs.

- Renouveler des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des terres et leur accaparement.

Seuils fixés par arrêtés préfectoraux, « toutes productions confondues » :

RÉGION	SEUIL D'AGRANDISSEMENT SIGNIFICATIF	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR
NORMANDIE	148 ha	1 <sup>er</sup> mars 2023
PACA	127,50 ha	1 <sup>er</sup> mars 2023
OCCITANIE	Zones 1, 2, 4 et 6 du SDREA : 150 ha Zones 3 et 5 du SDREA : 115 ha	1 <sup>er</sup> mars 2023
NOUVELLE AQUITAINE	120 ha	1 <sup>er</sup> mars 2023
GRAND EST	222 ha Sauf montagne Vosgienne : 120 ha	1 <sup>er</sup> mars 2023

## Certains extraits du texte officiel de la Loi Sempastous :

Pour consulter l'intégralité du texte de loi, rendez-vous sur le site internet *Légifrance* :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044553572/>

### *LOI n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires*

- Titre IER : CONTRÔLE DU MARCHÉ SOCIÉTAIRE (Articles 1 à 2)
- Titre II : DISPOSITIONS DIVERSES D'ADAPTATION (Articles 3 à 7)

#### **Titre IER : CONTRÔLE DU MARCHÉ SOCIÉTAIRE (Articles 1 à 2)**

##### **Article 1**

« Art. L. 333-1.-Le présent chapitre  vise à favoriser l'installation d'agriculteurs, la consolidation d'exploitations agricoles et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des terres et leur accaparement. Il contribue à la souveraineté alimentaire de la France et tend à faciliter l'accès au foncier, notamment en contrôlant le respect des prix du marché foncier local.

« Art. L. 333-2.-I.-La prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, au sens de l'article L. 143-1, réalisée par une personne physique ou morale qui détient déjà, dans les conditions prévues au III du présent article, directement ou indirectement, en propriété ou en jouissance, des biens de même nature dont la superficie totale excède un seuil d'agrandissement significatif ou qui, une fois réalisée la prise de contrôle, détiendrait une superficie totale excédant ce seuil est soumise à l'autorisation préalable du représentant de l'État dans le département.

« II.-Le seuil d'agrandissement significatif mentionné au I est fixé en hectares par le représentant de l'État dans la région. Il est fixé par région naturelle ou par territoire présentant une cohérence en matière agricole, dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L. 333-5 après qu'il a été procédé aux consultations prévues par le même décret. Il est compris entre une fois et demie et trois fois la surface agricole utile régionale moyenne fixée dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L. 312-1.  
« Pour l'application du présent article, le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé par le représentant de l'État dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle.

« III.-Le seuil d'agrandissement significatif mentionné au I s'apprécie en additionnant la superficie de tous les biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, toutes productions confondues, que la personne physique exploite ou possède, directement ou indirectement par l'interposition d'une ou de plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens du IV.

« Lorsque des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole se caractérisent par des natures de culture différentes, les équivalences prévues par le schéma directeur régional des exploitations agricoles pour le calcul du seuil d'agrandissement significatif sont respectées.

« Lorsque l'acquéreur des titres sociaux est une personne morale, sa situation au regard du seuil d'agrandissement significatif est appréciée à l'égard de toutes les personnes physiques qui la contrôlent, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du code de commerce. En cas d'interposition d'une ou de

plusieurs personnes morales, la situation est appréciée à l'égard de toutes les personnes physiques qui contrôlent en dernier lieu, directement ou indirectement, la personne morale acquéreur.  
« Est prise en compte la superficie de la totalité des biens immobiliers, sans égard pour le régime matrimonial du bénéficiaire de l'opération et sans tenir compte du fait qu'il ne détient que des droits indivis ou démembrés sur les immeubles faisant l'objet du calcul.

« Ne sont pas comptabilisés les biens immobiliers classés en nature de bois et forêts au cadastre, sauf :  
« 1° S'ils sont le support d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du présent code ;  
« 2° S'ils ont fait l'objet d'une autorisation de défrichement liée à des activités agricoles.  
« IV.-Constitue une prise de contrôle la prise de participation par acquisition de titres sociaux qui confère à une personne physique ou morale, agissant directement ou par l'interposition d'une personne morale acquéreur, le contrôle de la société, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du code de commerce.

« V.-Ne sont pas soumises au présent chapitre :

« 1° Les opérations d'acquisition et de rétrocession, par cession ou substitution, réalisées à l'amiable par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural dans le cadre de leurs missions légales ou lors de l'exercice de leur droit de préemption en application des articles L. 143-1 à L. 143-16. Ces opérations sont réalisées avec l'accord préalable exprès des commissaires du Gouvernement, qui veillent au respect des objectifs mentionnés au présent chapitre ;

« 2° Les opérations réalisées à titre gratuit ;

« 3° Les cessions de parts sociales ou d'actions entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à condition que le cessionnaire s'engage soit à participer effectivement à l'exploitation des biens immobiliers détenus ou exploités par la société, dans les conditions prévues à l'article L. 411-59, et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans à compter de la date de la cession, soit à mettre à bail lesdits biens immobiliers au profit d'un locataire s'engageant à participer effectivement, dans les conditions prévues au même article L. 411-59, à l'exploitation de ces biens pendant une durée d'au moins neuf ans ;

« 4° Les cessions entre associés ou actionnaires détenant, depuis au moins neuf ans, des titres sociaux dans la société faisant l'objet de la prise de participation complémentaire et participant effectivement, au sens dudit article L. 411-59, à l'exploitation des immeubles que ladite société met en valeur. Lorsque la cession des titres sociaux fait suite à une maladie ou à un accident entraînant une invalidité totale et définitive, le cessionnaire est exempté de la condition d'ancienneté dans la société, dans des conditions définies par le décret prévu à l'article L. 333-5.

« VI.-Est nulle toute opération réalisée en violation du présent chapitre.

« En sus de l'action en nullité, l'autorité administrative compétente peut, d'office ou à la demande de toute personne y ayant intérêt, prononcer une amende administrative égale au moins au montant fixé à l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe et au plus à 2 % du montant de la transaction concernée. L'autorité administrative compétente avise préalablement l'auteur du manquement des faits relevés à son encontre, des dispositions qu'il a enfreintes et des sanctions qu'il encourt. Elle lui fait connaître le délai dont il dispose pour faire valoir ses observations écrites et, le cas échéant, les modalités selon lesquelles il peut être entendu s'il en fait la demande. Elle l'informe de son

droit à être assisté du conseil de son choix. La décision de sanction ne peut être prise plus d'un an après la constatation des faits.

« Art. L. 333-3.-I.

« Dans un délai fixé par le décret prévu au même article L. 333-5, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural instruit la demande, au nom et pour le compte de l'autorité administrative compétente, aux fins de déterminer si l'opération est susceptible :

« 1° De porter atteinte aux objectifs définis à l'article L. 333-1, appréciés à l'échelle du territoire agricole pertinent, au regard des demandes d'installation en attente ou des besoins exprimés de consolidation des exploitations existantes ;

« 2° De contribuer, le cas échéant, au développement du territoire ou à la diversité de ses systèmes de production au regard, en particulier, des emplois créés et des performances économiques, sociales et environnementales qu'elle présente.

« Pour le dépôt et l'instruction de la demande d'autorisation en application du présent article, ne peuvent être mis à la charge du demandeur que des frais de dossier dont le montant est fixé pour l'ensemble du territoire national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

« Les organisations interprofessionnelles reconnues dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 et le comité interprofessionnel du vin de Champagne concernées par l'opération envisagée peuvent présenter des observations écrites à l'autorité administrative compétente. Ils peuvent aussi présenter des observations écrites à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural en vue de l'avis qu'elle rend au titre du II du présent article.

« II.- A défaut d'autorisation expresse, l'opération est réputée autorisée dans le silence gardé par l'autorité administrative à l'expiration d'un délai fixé par le décret prévu au même article L. 333-5.

« III.-Si l'autorité administrative compétente détermine que l'atteinte mentionnée au 1° du I du présent article l'emporte sur la contribution mentionnée au 2° du même I, elle en informe le demandeur dans un délai et des conditions fixés par le décret prévu à l'article L. 333-5 et lui fait connaître les motifs qui s'opposent, en l'état, au vu des éléments du dossier d'instruction et des critères prévus au I du présent article, à la réalisation de l'opération pour laquelle une autorisation est requise.

« IV.-En vue d'obtenir l'autorisation, la société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle peut proposer à l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation, dans un délai et dans des conditions fixés par le décret prévu à l'article L. 333-5, des mesures de nature à remédier aux motifs justifiant que l'autorité administrative s'oppose à la réalisation de l'opération, assorties d'un cahier des charges, en s'engageant :

« 1° A vendre ou à donner à bail rural à long terme prioritairement à un agriculteur réalisant une installation en bénéficiant des aides à l'installation des jeunes agriculteurs ou, à défaut, à un agriculteur réalisant une installation ou ayant besoin de consolider son exploitation une surface lui permettant

d'atteindre le seuil de viabilité économique fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du IV de l'article L. 312-1 ;

« 2° A libérer prioritairement, au profit d'un agriculteur réalisant une installation en bénéficiant des aides à l'installation des jeunes agriculteurs ou, à défaut, d'un agriculteur réalisant une installation ou ayant besoin de consolider son exploitation, une surface lui permettant d'atteindre le seuil de viabilité économique fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du même IV, en résiliant à due concurrence le titre de jouissance dont il dispose, dès lors que le propriétaire des biens immobiliers en question s'engage à les vendre ou à les donner à bail rural à long terme audit agriculteur s'installant ou ayant besoin de consolider son exploitation.

« La société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle peut réaliser les opérations mentionnées aux 1° et 2° du présent IV par voie amiable ou solliciter le concours de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. Lorsqu'il est prévu que les opérations soient réalisées avec le concours de ladite société, les engagements mentionnés au présent IV peuvent prendre la forme d'une promesse de vente ou de location à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le cas échéant avec faculté de substitution. Il ne peut alors être mis à la charge des parties à ces opérations et au bénéfice de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qu'un montant forfaitaire, fixé pour l'ensemble du territoire national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

« V.-Après avoir pris connaissance des propositions faites par les parties en application du IV et de l'avis de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural rendu selon les modalités fixées par le décret prévu à l'article L. 333-5, lorsqu'elle estime que les bénéficiaires ou la nature des engagements sont insuffisants ou inadaptés aux objectifs poursuivis par le présent chapitre et la conduiraient à refuser l'autorisation, l'autorité administrative compétente en informe les parties, en faisant apparaître les motifs d'opposition.

« Dans un délai de quinze jours, les parties peuvent transmettre à l'autorité administrative compétente des propositions complémentaires ou alternatives de nature à remédier aux motifs s'opposant à la réalisation de l'opération.

« A l'issue de ce délai, l'autorité administrative compétente peut, par décision motivée et après avoir recueilli l'avis de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, soit autoriser sans condition l'opération, soit autoriser celle-ci en la subordonnant à la réalisation effective des engagements pris par les parties, soit refuser l'autorisation en l'absence d'engagements ou si ceux-ci sont manifestement insuffisants ou inadaptés aux objectifs poursuivis par le présent chapitre. A défaut d'autorisation expresse, l'opération est réputée autorisée dans le silence gardé par l'autorité administrative à l'expiration d'un délai fixé par le décret prévu à l'article L. 333-5.

« Si l'autorisation délivrée est subordonnée à des engagements, ceux-ci doivent être réalisés dans un délai de six mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation. Sur décision de l'autorité administrative, ce délai peut être prorogé de six mois. Au plus tard à l'échéance de ce délai, la société faisant l'objet de la prise de contrôle, le bénéficiaire de cette prise de contrôle ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, si elle est intervenue dans l'opération, présente à l'autorité administrative les documents attestant que les engagements ont été réalisés. La nature de ces documents et les modalités de transmission sont précisées par le décret prévu au même article L. 333-5.

Si l'autorité administrative compétente constate que les engagements pris n'ont pas été exécutés dans le délai imparti, elle peut mettre l'intéressé en demeure de régulariser sa situation, dans un délai fixé par

le décret prévu à l'article L. 333-5.

## **Titre II : DISPOSITIONS DIVERSES D'ADAPTATION (Articles 3 à 7)**

### **Article 4**

Le chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

1° L'article L. 141-1-1 est ainsi modifié :

c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV.-Le notaire transmet à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural les informations liées à l'obligation déclarative sous forme électronique, dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du code civil [...]

Pour les opérations sociétaires prévues au I du présent article, que celles-ci interviennent avec ou sans le concours d'un notaire, la transmission des informations est réalisée uniquement par voie de télédéclaration, sur le site internet de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. » ;

### **Certains extraits du Décret d'application :**

Pour consulter le texte intégral, rendez-vous sur le site internet Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046678391>

***Décret n° 2022-1515 du 2 décembre 2022 relatif à la procédure de délivrance de l'autorisation préalable à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole***

Publics concernés : sociétés détenant ou exploitant des biens immobiliers à vocation ou usage agricole, Etat, sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, notaires.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret précise les conditions dans lesquelles le préfet de région arrête le seuil d'agrandissement significatif à partir duquel les mouvements de parts sociales des sociétés possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole conduisent à une prise de contrôle soumise à autorisation préalable.

Il précise également les modalités d'instruction des demandes par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et le préfet de département. Il précise en outre les modalités de transmission des informations relatives à la cession entre le notaire, le cédant ou cessionnaire de parts ou actions de société et la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. Enfin, le décret fixe la date de réalisation des opérations à partir de laquelle l'article 1er de la loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 s'applique.

## Article 1

« Section 1

« Opérations soumises à autorisation préalable

« Art. R. 333-1.-Le préfet de région ou, en Corse, le préfet de Corse, arrête le seuil d'agrandissement significatif mentionné au I de l'article L. 333-2.

« Art. R. 333-3.-Pour l'application du 4° du V de l'article L. 333-2, est exempté de la condition d'ancienneté dans la société le cessionnaire qui justifie, notamment par la présentation d'une décision d'un organisme de sécurité sociale, que l'état d'invalidité du cédant empêche ce dernier, de façon totale et définitive, d'exercer une activité agricole.

« Section 2

« Procédure d'autorisation préalable

« Art. R. 333-4.-Pour l'application du I de l'article L. 333-2 et des articles L. 333-3 et L. 333-4, l'autorité administrative compétente est le préfet du département du lieu où se situe le siège social de la société faisant l'objet de la prise de contrôle ou, si le siège social est situé hors de France, le préfet du département du lieu où se situe le siège de l'exploitation ou, à défaut, le préfet du département du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société.

« Sous-section 4

« Vérification de la mise en œuvre des engagements pris

« Art. R. 333-16.-

Les documents attestant que les engagements ont été tenus sont transmis au préfet par le bénéficiaire de l'autorisation qui leur est subordonnée. Ces documents sont la copie des actes de vente en cas de cession ou la copie des baux en cas de location.

« Lorsque le préfet constate que les engagements pris n'ont pas été tenus, le délai imparti par la mise en demeure prévue au VI de l'article L. 333-3 pour régulariser la situation est fixé à trois mois. »

## Article 2

L'article R. 141-2-1 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

4° Après le troisième alinéa, sont insérés dix alinéas ainsi rédigés :

« Pour toutes les opérations sociétaires, y compris les cessions de parts ou d'actions de sociétés, l'information est complétée par les éléments suivants :

« 1° L'indication de la nature de l'opération ;

« 2° Les coordonnées de la société faisant l'objet de l'opération ;

« 3° La surface totale, par commune et par nature de culture, ainsi que le mode de détention ou d'exploitation des biens immobiliers agricoles détenus ou exploités par la société faisant l'objet de l'opération ;

« 4° Les prises de participation, directes ou indirectes, de la société faisant l'objet de l'opération dans des sociétés détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés, ainsi que l'ensemble des surfaces concernées ;

« 5° Les coordonnées des parties prenantes à l'opération ainsi que la surface des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole qu'elles détiennent ou exploitent et, lorsque la partie prenante à l'opération est une société, sa composition, son objet et les titres sociaux détenus par les associés ;

« 6° La liste des prises de participation, directes ou indirectes, des parties prenantes à l'opération, dans des sociétés détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés, ainsi que l'ensemble des surfaces que chaque société détient ;

« 7° Le cas échéant, la justification que l'opération est exemptée en application du V de l'article L. 333-2.

« La transmission des informations relatives aux opérations sociétaires, complétée le cas échéant par la demande mentionnée à l'article L. 333-3, assurée selon les modalités prévues par le IV de l'article L. 141-1-1, est accompagnée d'un formulaire dont le modèle est établi par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

## **Article 5**

I. - Les dispositions de l'article 1er sont applicables aux opérations mentionnées au I de l'article L. 333-2 dont la date de réalisation est postérieure de plus d'un mois à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté fixant le seuil d'agrandissement significatif applicable dans la région mentionnée au dernier alinéa du II du même article.