

DOCUMENT D'INFORMATION LOI SEMPASTOUS

Cournon d'Auvergne, le 25 juillet 2023,

Le service juridique de Cerfrance Horizon 63 vous présente la loi foncière dite « Sempastous », du nom du député qui l'a proposée.

Elle instaure deux mécanismes : [une déclaration de transparence](#) et [un régime d'autorisation](#) pour les opérations répondant à certains critères.

Quelles sont les opérations concernées par la loi Sempastous ?

Toutes les mutations de parts sociales ou d'actions ou de droits de vote de toute société qui détient ou exploite des terres / bâtiments à vocation agricole. En clair, toute cession, donation, souscription ou annulation de parts de toute société qui détient des terres ou bâtis, ou qui en exploite : les GAEC, les EARL, les SCEA, les GFA, les SCI avec des terres en zone A ou N, les SAS, SARL... qui ont inscrit à l'actif, ou exploitent des terres agricoles via des baux ruraux, MAD, échanges de terres...

Qui doit réaliser cette déclaration ?

Tous les bénéficiaires d'opérations concernant des parts sociales de sociétés qui détiennent ou exploitent des terres agricoles (entrée/sortie associé, ou cessions entre associés).

→ [Une déclaration de transparence doit être réalisée depuis le 1er janvier 2023 sur la plateforme en ligne de la SAFER.](#)

Que doit-on déclarer ?

Les bénéficiaires doivent déclarer, par commune, la liste de toutes les parcelles détenues ou exploitées par la société concernée, par le bénéficiaire et/ou le conjoint commun en biens, et par toutes sociétés dans laquelle il est associé.

Quand doit se faire la déclaration de transparence ?

Elle doit être faite [2 mois et 10 jours avant toute opération.](#)

Quelle est la sanction si elle n'est pas réalisée ?

Le montant de l'amende peut atteindre [jusqu'à 2 % du montant de l'opération](#) qui n'aurait pas été déclarée.

Et l'autorisation alors ?

Si la déclaration de transparence fait ressortir :

- Une prise ou un renforcement du contrôle de la société cible par le bénéficiaire de l'opération ;
- Une surface cumulée et pondérée totale détenue ou exploitée par le bénéficiaire après opération de plus de 108 ha (base pondération -> polyculture élevage) ;

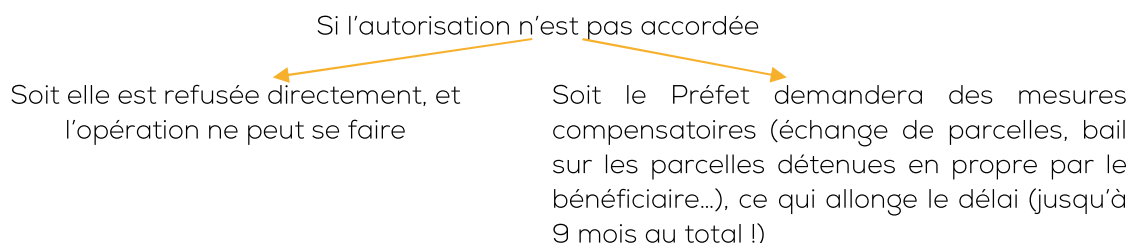
alors il faudra en plus **argumenter sur la nécessité de l'opération et son impact sur l'environnement et le territoire** lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation auprès de la SAFER, qui donnera un avis favorable ou défavorable, **l'autorisation étant ensuite délivrée ou non par la préfecture**.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation passe alors à 4 mois et demi minimum.

⚠ Attention, l'autorisation « Sempastous » ne constitue pas une autorisation d'exploiter. S'il y a lieu, celle-ci est à formuler classiquement auprès du service dédié de la DDT.

Quel est le délai d'obtention de l'autorisation ? Et si elle n'est pas obtenue ?

Le délai minimum à compter du dépôt du dossier complet est de **4 mois et demi**.



Que se passe-t-il si le délai d'autorisation n'est pas respecté ou la réponse ?

Une opération réalisée avant l'obtention de l'autorisation ou malgré un refus **risque la nullité** : on revient à la situation avant opération, sans possibilité d'engager la responsabilité du repreneur en cas de mauvaise gestion !

Pour toute opération qui entraîne une modification de la répartition du capital de chaque société agricole, le maître mot devient l'ANTICIPATION ! En cas d'autorisation, le délai de 4 mois et demi est **incompressible** !

Si vous envisagez de céder vos parts, de faire valoir vos droits à la retraite, d'intégrer un nouvel associé : prenez contact avec votre comptable, votre conseiller ou votre juriste Cerfrance !

Nous vous accompagnons dans le respect de la procédure et le régime qui vous sera applicable, nous déterminerons si vous dépendez du régime de la déclaration et/ou celui de l'autorisation.

- Réalisation du diagnostic foncier nécessaire à la déclaration de transparence (recensement des parcelles concernées, par commune, et par type de détention ou de droit d'exploitation),
- Accompagnement à la déclaration de transparence en ligne sur la plateforme spécifique ; et la demande d'autorisation le cas échéant.

Et comme pour toutes vos opérations, nous vous accompagnons dans la détermination du schéma, des conséquences juridiques et fiscales, et la rédaction des actes !

L'équipe Juridique Cerfrance Horizon 63