



N° 1742

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 29 janvier 2014.

PROPOSITION DE LOI

tendant à accroître la transparence du marché foncier rural,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Madame et Messieurs

Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Éric STRAUMANN, Alain MARLEIX, Alain MOYNE-BRESSAND, Jean-Pierre DECOOL, Jean-Pierre VIGIER, Michel VOISIN, Jean-Marie TETART, Lionel TARDY, Jacques Alain BÉNISTI, Georges FENECH, Michel HEINRICH, Jean-Frédéric POISSON, Dominique DORD, Camille de ROCCA SERRA, Philippe VITEL, Fernand SIRÉ, Rémi DELATTE, Bérengère POLETTI, Jean-Pierre GORGES, Bernard REYNÈS et Alain CHRÉTIEN,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Outre leurs missions d'intérêt général pour l'agriculture, le développement local et l'environnement et les paysages, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont appelées, depuis la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, à assurer la transparence du marché foncier aux termes du second alinéa du I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime. À ce titre, le 6° du I de l'article R. 141-1 du même code prévoit qu'elles peuvent « *exploiter les déclarations mentionnées aux articles R. 143-4 et R. 143-9 et mettre les résultats obtenus à la disposition du public afin d'améliorer la transparence du marché foncier* ».

Cette obligation déclarative (notifications d'opérations soumises au droit de préemption, déclaration d'opérations non soumises ou exemptées) a un double but :

- sur un plan général, elle est de nature à permettre aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de disposer de données détaillées sur les transactions immobilières réalisées et, par conséquent, de s'acquitter de l'une de leurs missions légales, qui est d'assurer la transparence du marché foncier rural ;

- sur le plan local, elle permet également à chaque société d'aménagement foncier et d'établissement rural de vérifier la réalité de l'exemption invoquée et de contrôler, le cas échéant, l'exécution des engagements souscrits par l'acquéreur, voire de déjouer les cas de fraude.

Pour contribuer à la transparence du marché foncier, concourir à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains et à l'information de l'observatoire de la consommation des espaces agricoles et de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural « *communiquent aux services de l'État (...) les informations qu'elles détiennent sur l'évolution des prix et l'ampleur des changements de destination des terres agricoles* » et « *informent dans les périmètres de protection et d'aménagement des espaces agricoles et naturels périurbains le président du conseil général de toutes les déclarations d'intention d'aliéner* » (art. L. 143-7-1 du même code) et « *informent les maires de toutes les déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune* » (art. L. 143-7-2 du même code).

La visibilité du marché foncier est, depuis quelques années, sensiblement altérée par la combinaison de plusieurs actions. En premier lieu, le nombre croissant de pratiques ou de montages juridiques généralement réalisés à des fins d'optimisation fiscale – qui conduisent *in fine* à faire échec au droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. En second lieu, un certain nombre d'actes échappent aujourd'hui, sans justification réelle, à la connaissance des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. Il s'agit des donations à titre gratuit de biens immobiliers à utilisation agricole ou encore, des apports de biens à un groupement foncier agricole (GFA), à un groupement foncier rural (GFR) ou à une société civile immobilière (SCI). En troisième lieu, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural n'ont pas accès au service « Demande de Valeurs Foncières » (service DVF) mis en place par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Cette proposition de loi vise à rendre plus efficace le dispositif légal actuel et tend par conséquent d'une part à poser dans la loi le périmètre des opérations pour lesquels les rédacteurs des actes sont soumis à une obligation déclarative, d'autre part à percevoir une sanction en cas de défaut d'accomplissement de cette obligation et enfin à rendre accessible aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural le service « demande de valeurs foncières » mis en place par la Direction générale des finances publiques.

La transparence du marché foncier rural assurée par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural doit, pour être la plus fiable possible et demeurer une source de données unique sur laquelle peut se fonder l'action des pouvoirs publics (notamment en matière de lutte contre la consommation des espaces agricoles et d'installation en agriculture), être manifestement enrichie et complétée pour couvrir, sans restriction aucune, l'ensemble des transactions foncières, quelle que soit la forme sous laquelle elles sont conclues (articles 1 et 2).

Cette obligation légale déclarative générale doit nécessairement, pour qu'elle puisse être respectée, surtout lorsque l'acte porte sur un bien sur lequel la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut exercer son droit de préemption, être assortie d'une sanction (article 2).

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime est supprimée.

Article 2

- ① Après le deuxième alinéa de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Elles assurent la transparence du marché foncier rural. Pour ce faire, doit leur être préalablement communiqué, dans des conditions fixées par voie réglementaire, par le notaire ou la personne chargée d'instrumenter, tout acte, qu'il soit conclu à titre onéreux ou à titre gratuit, portant directement ou indirectement, sous quelque forme que ce soit, sur des biens ou des droits entrant dans le cadre de leurs missions prévues par les dispositions du présent titre. Cette obligation déclarative vaut également pour les cessions d'actions ou de parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole et dont l'actif est ou non constitué en tout ou partie d'immeuble ou de droits immobiliers à vocation agricole ou forestière, pour lesquelles devront notamment être précisées la consistance et la valeur de ces biens.
- ③ « Si un immeuble sur lequel aurait pu être exercé le droit de préemption a été aliéné au profit d'un tiers en violation de l'obligation déclarative prévue au précédent alinéa, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demander au tribunal de grande instance de se prononcer sur l'application des dispositions, selon le cas, de l'article L. 412-10 ou du troisième alinéa de l'article L. 412-12. Dans tous les autres cas, l'autorité administrative compétente peut, de sa propre initiative ou à la demande de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, sanctionner la méconnaissance par la personne chargée d'instrumenter de l'obligation déclarative précitée par une amende administrative, dont le minimum ne pourra être inférieur au montant fixé par l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de 5^e classe et dont le maximum pourra atteindre 5 % des sommes dues ou évaluées au titre de la transaction immobilière. Les frais résultant des mesures nécessaires à l'exécution de cette sanction seront à la charge du contrevenant. »