

Vignoble français : le véhicule ne dispense pas du contrôle

Par Philippe PETIT, fondateur, VITACEAE Transactions*

Pour un investisseur établi au Luxembourg, acquérir un domaine de Champagne ou de Bourgogne au travers d'une société paraît naturel. Depuis 2022, ce choix ne met plus l'opération à l'abri du contrôle français du foncier agricole.

Pendant longtemps, la cession de parts sociales a été la voie la plus discrète pour acquérir du foncier agricole en France. Le droit de préemption de la SAFER visait d'abord la vente des biens eux-mêmes (article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime) ; la cession des titres d'une société propriétaire ou exploitante y échappait largement. Pour un family office ou une holding luxembourgeoise, habitués à détenir leurs actifs par des véhicules dédiés, le schéma allait de soi.

La loi du 23 décembre 2021, dite loi Sempastous, a créé un contrôle spécifique



des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole, en vigueur depuis 2022. Son objet est explicite : lutter contre la concentration excessive des terres et favoriser l'installation (article L. 333-1). Concrètement, la prise de contrôle d'une

telle société est soumise à l'autorisation préalable du préfet lorsque l'acquéreur, une fois l'opération réalisée, dépasse un seuil d'agrandissement significatif fixé par région (article L. 333-2, I et II).

Le seuil s'apprécie en remontant la chaîne

C'est le point qui concerne directement les structures luxembourgeoises. Lorsque l'acquéreur est une personne morale, sa situation au regard du seuil est appréciée à l'égard de toutes les personnes physiques qui la contrôlent en dernier lieu, directement ou indirectement, en additionnant l'ensemble des biens agricoles qu'elles possèdent ou exploitent (article L. 333-2, III). L'interposition de sociétés ne fractionne donc pas le calcul. La notion de contrôle est celle du Code de commerce, et le dispositif vise aussi la prise de contrôle d'une société qui en contrôle une autre (article L. 333-2, IV).

Une instruction confiée à la SAFER

La demande est déposée auprès de la SAFER, qui l'instruit pour le compte du

préfet (article L. 333-3, I). En Champagne, le Comité interprofessionnel du vin de Champagne peut présenter des observations écrites. Si l'opération est jugée contraire aux objectifs de la loi, les parties peuvent proposer des engagements, par exemple la vente ou la mise à bail de surfaces au profit d'un agriculteur qui s'installe (article L. 333-3, IV).

La SAFER conserve en outre la faculté de préempter la totalité des parts d'une société agricole lorsque cette préemption sert l'installation d'un agriculteur (article L. 143-1).

Des sanctions qui portent sur l'opération elle-même

Une prise de contrôle réalisée sans l'autorisation requise est nulle. L'action en nullité peut être exercée dans les douze mois suivant la connaissance de l'opération par l'administration, et une amende pouvant atteindre 2 % du montant de la transaction peut s'y ajouter (article L. 333-2, VI). Pour un investisseur, le risque n'est donc pas seulement financier : c'est la validité même de l'acquisition qui est en jeu.

Ce que cela change en pratique

Le choix du véhicule reste légitime, pour des raisons de gouvernance, de transmission ou de financement. Il ne doit simplement plus être pensé comme un moyen d'éviter le contrôle. L'opération se prépare en intégrant dès l'origine la cartographie des personnes qui contrôlent la structure acquéreuse, le seuil applicable dans la région concernée, et le calendrier d'instruction, à traiter comme une condition suspensive. L'analyse juridique et fiscale relève des conseils de l'investisseur, en France comme au Luxembourg.

En résumé

- La cession de parts d'une société agricole française est contrôlée depuis 2022.
- Le seuil s'apprécie au niveau des personnes physiques qui contrôlent la structure acquéreuse.
- L'instruction passe par la SAFER ; en Champagne, l'interprofession peut se prononcer.
- Sans autorisation, l'opération est nulle : le calendrier se prépare en amont.

* www.vitaceae.fr