

Le droit de préemption du fermier

Lorsqu'un propriétaire décide de vendre ses biens faisant l'objet d'un bail, la loi autorise le fermier à les acquérir en priorité, sous certaines conditions.

CONDITIONS

Les bénéficiaires

L'article L.412-1 du code rural établit le droit de préemption au profit du preneur en place, sous certaines conditions. Il faut disposer d'un bail soumis au statut du fermage, avoir exercé la profession d'agriculteur pendant au moins trois ans – mais pas obligatoirement sur le fonds loué – et avoir exploité par soi-même ou avec sa famille les biens mis en vente. Le fermier ne doit pas posséder un fonds rural d'une superficie supérieure à trois fois le seuil de surface défini par le schéma directeur régional des exploitations agricoles et compris entre le tiers et une fois la surface agricole utile régionale moyenne.

Le droit est personnel et incessible. Il ne peut être cédé à un tiers. Le statut du fermage donne cependant au preneur la faculté d'exercer la préemption au profit d'un descendant, partenaire de pacs ou conjoint, qui justifient d'une activité agricole, ou de subroger dans l'exercice de son droit ces personnes physiques de son entourage familial.

Biens et opérations concernés

Le fermier exerce son droit sur les seuls biens qu'il a pris en location. La vente d'une partie seulement du bien loué

donne lieu à l'exercice du droit de préemption. Le propriétaire ne peut pas procéder à une vente unique du fonds affermé et de biens non compris dans le bail, et obliger le preneur à préempter l'ensemble, sauf s'il constitue un tout indivisible. Le droit de préemption ne concerne que les aliénations à titre onéreux (ventes), excepté celles consenties à des parents ou des alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus.

Les exceptions

Ce droit est exclu pour toutes les mutations à titre gratuit (donation, partages entre cohéritiers...) et dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique. Il est écarté si le fermier se trouve dans l'impossibilité de se substituer à l'acquéreur, car il ne peut pas fournir la contrepartie convenue (apport en société, bail à nourriture, échanges parcellaires...).

Le droit de préemption du fermier prime sur celui de la Safer, à condition d'exploiter le bien depuis au moins trois ans, mais il est supplanté par celui de l'État, des collectivités publiques et des établissements publics.

FORMALISME

Deux mois pour accepter

Le notaire chargé de la vente notifie le projet au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), ou par acte d'huissier. La notification précise le prix, les charges, les conditions demandées, ainsi que les modalités de la vente projetée. Cette communication vaut offre de vente.

Le fermier dispose de deux mois pour accepter ou former une acceptation conditionnelle, ou pour refuser expressément ou tacitement. La réponse doit être adressée au propriétaire par LRAR ou par acte d'huissier. Le preneur qui estime que le prix et les conditions de la vente sont exagérés a la possibilité de

L'EXPERTE

« Se poser la question de la maîtrise du foncier »

« Contrairement à ce que beaucoup de personnes qui viennent me consulter pensent, la vente des biens loués par le bailleur ne remet pas en cause l'existence du bail. Il se poursuit avec le nouveau propriétaire. Un point de vigilance particulier doit être porté sur la personne de l'acquéreur, notamment s'il s'agit d'un agriculteur. Le fermier confronté à cette situation doit se poser la question de la maîtrise du foncier. S'il en a les moyens, il pourra saisir cette opportunité pour acheter les terres données à bail, car si elles changent de main et selon l'acquéreur, il s'expose au risque d'un congé pour reprise par l'acquéreur lui-même, ou au profit d'un conjoint ou d'un descendant. »



MYRIAM GOBBÉ,
AVOCATE SPÉCIALISÉE
EN DROIT RURAL

saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour une demande en fixation de la valeur du bien dans les deux mois.

Exploiter pendant neuf ans

Le fermier qui acquiert par préemption est tenu aux mêmes obligations que le bailleur qui exerce la reprise en vue d'exploiter (article L.412-12 du code rural). Il doit donc exploiter le bien préempté pendant au moins neuf ans. La Cour de cassation exige, en outre, que cette exploitation se fasse en qualité de propriétaire. Cette obligation interdit donc au fermier de louer, de vendre avant l'expiration de ce délai. Mais, en réalité, elle est limitée. Le fermier qui ne remplit pas son obligation en donnant à bail avant l'expiration de la période court seulement le risque d'être condamné à verser des dommages-intérêts.

ISABELLE LEJAS

VENTE AU MÉPRIS DU FERMIER

La vente par un propriétaire bailleur à un tiers, au mépris du droit du preneur, est sanctionnée par la nullité. L'action en nullité ouvre la possibilité soit d'une substitution du preneur évincé à l'acquéreur – cela sous certaines conditions –, soit de l'allocation de dommages et intérêts. C'est le tribunal paritaire des baux ruraux qui est compétent. La saisine doit avoir lieu obligatoirement par acte d'huissier, dans les six mois de la connaissance de la date de la vente.

Fermier en cas de vente des biens loués

Simulation

Simulation réalisée en collaboration avec Myriam Gobbé, avocate associée au cabinet Avocats liberté, à Rennes.

Le fermier préempte avec demande de révision du prix

1 La situation



- Producteur laitier en Bretagne, Xavier exploite 67 ha, dont 20 ha en propriété et le reste loué par bail de neuf ans.
- L'un des ses propriétaires (17 ha) est décédé l'an passé.
- Son fils, unique héritier, a décidé de vendre au plus offrant.
- Xavier compte faire valoir son droit de préemption.

2 Offre de vente

- Le notaire notifie la vente à Xavier par LRAR, à un prix de 120 000 €. Il mentionne les charges et les conditions de la vente.



LRAR : lettre recommandée avec accusé de réception.

3 La règle

En cas de vente des biens loués, le fermier bénéficie d'un droit d'achat prioritaire (article L.412-1 du code rural).

Conditions à remplir

Le preneur doit :

- avoir exercé pendant trois ans au moins la profession d'exploitant agricole
- avoir exploité par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente
- ne pas posséder déjà des terres représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil du SDREA (schéma directeur régional des exploitations agricoles). 20 ha en Bretagne, soit 60 ha.

Formalités

Le fermier dispose de 2 mois à compter de la notification pour accepter ou pas l'offre.

4 Procédure

Accepte avec discussion sur le prix

Xavier exerce son droit de préemption, mais conteste le prix

- Notification au propriétaire (LRAR ou acte huissier) et saisine du tribunal paritaire des baux ruraux (dans les 2 mois).
- Audience de conciliation (tribunal ou conciliateur).
- Le tribunal apprécie la valeur des biens en se basant sur des avis (agence immobilière, prix Safer, ministère...) ou ordonne une expertise.

Accord

Désaccord

Le tribunal décide d'un prix à 90 000 €, compte tenu des prix pratiqués dans la zone.

Accepte aux conditions proposées

- Acte de vente dans les 2 mois de l'acceptation.

Renonce au droit de préemption ou reste silencieux

- Vente à un tiers.

- Le fermier achète au prix fixé.

- Le fermier renonce à acheter.
- Le propriétaire peut vendre à un tiers.

- Le propriétaire renonce à vendre.

5 Conclusion

Xavier préempte au prix fixé par le tribunal, car il ne veut pas risquer de voir les terres reprises par un futur acquéreur à la fin de son bail.