

# Rappel des principes et modalités de vente du foncier par le propriétaire

**Le propriétaire qui a conclu un bail à ferme suppose souvent qu'une vente des biens loués est impossible. En pensant que c'est le preneur qui décide du prix et qu'il faut attendre la fin du bail, le propriétaire se rajoute des contraintes que le Code rural ne prévoit pas. Que les parcelles soient louées à un fermier n'empêche pas la vente du bien, et ce, à n'importe quel moment au cours du bail. La seule précaution consiste à respecter le droit de préemption du preneur.**

Petit rappel des principes et modalités de vente des terres louées, pour en finir avec les idées reçues.

## LORSQUE LE PROPRIÉTAIRE ENVISAGE LA VENTE DE SON FONDS LOUÉ

Le propriétaire demeure libre de vendre son bien à n'importe quel moment du bail. D'ailleurs, peu importe qu'il s'agisse d'un bail de neuf ans ou à long terme, qu'il s'agisse du bail initial ou d'un bail renouvelé. En matière de prix, le vendeur est également libre de le déterminer.

Il n'existe aucune obligation pour le propriétaire d'informer le locataire de son intention de vendre. Bien évidemment, dans la mesure où le locataire bénéficie d'une priorité à l'acquisition, l'affaire lui est souvent proposée en premier lieu. Mais le bailleur est libre de contracter avec un tiers, ou de mettre le bien en vente, sans avoir préalablement avisé son locataire.

## LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU DROIT DE PRÉEMPTION

Tout locataire n'est pas nécessairement bénéficiaire du droit de préemption. Il doit remplir un certain nombre de conditions, au premier rang desquelles se trouve le bénéfice d'un bail à ferme. Seul le bénéficiaire d'un bail à ferme soumis au Statut du fermage pourra préempter.

En outre, le preneur doit avoir exercé, pendant trois ans au moins, la profession d'exploitant agricole et ne doit pas être propriétaire de plus de 3 fois le seuil de surface agricole utile moyenne régionale (Art. L412-5 et L312-1 du code rural).

Enfin, en préemptant, le preneur s'engage à exploiter personnellement, ou son conjoint ou son descendant pendant neuf ans au moins. A défaut, une condamnation en dommages et intérêts pourra lui être demandée.

## MODALITÉ D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Lorsqu'un accord avec un tiers a été trouvé, le notaire doit « purger » le droit de préemption du fermier en place. Il lui notifie le projet de vente et, à réception, dispose de deux mois pour faire connaître ses intentions. Trois cas peuvent se présenter :

- le preneur préempte aux conditions proposées. Dans ce cas, la vente est parfaite;

- le preneur ne répond pas ou répond qu'il n'est pas intéressé. Dans ce cas, la vente se fera avec le tiers acquéreur (sous réserve de l'exercice du droit de préemption de la SAFER). Le preneur bénéficiera de la continuité de son bail transmis au nouveau propriétaire ;

- le preneur précise être intéressé, mais pas aux conditions de la notification. Il notifie alors au propriétaire son souhait de préempter dans d'autres conditions et saisit en parallèle le Tribunal paritaire des baux ruraux. C'est le juge qui déterminera les conditions de la vente. Chaque partie est alors libre de les accepter ou de refuser. Cela engendrera des frais d'expertises.

## SANCTION DU NON-RESPECT DU DROIT DE PRÉEMPTION

La vente faite au mépris du droit du preneur par le propriétaire est sanctionnée par la nullité. En outre, la violation du droit de préemption entraîne soit la substitution du preneur évincé illégalement au tiers acquéreur, soit l'allocation de dommages et intérêts.

Pour finir, le droit de préemption du preneur n'est pas absolu. En effet, ni les ventes entre proches parents, ni celles entre co-indivisaires n'ouvrent droit à préemption au preneur en place.



Loïc LEROUX, juriste : 05 61 10 42 56

loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr

Permanence téléphonique mardi et jeudi de 9h à 12h