

## LA VENTE D'UN BIEN LOUE

Le propriétaire peut décider de vendre un bien en fermage à tout moment. Cependant, en cas de vente du bien loué, le fermier en place dispose normalement d'un droit de préemption qui lui permet d'avoir la préférence sur tout autre acheteur.

Le droit de préemption peut-être exercé par le preneur en place, qu'il soit une personne physique ou morale et sous réserve de remplir les conditions d'exploitation du fonds.

### **Conditions générales pour préempter** (article L412-5 du Code rural)

- Le fermier doit être titulaire d'un titre d'exploitation régulier.
- Il doit être exploitant et avoir exercé l'activité agricole, sur le bien loué ou ailleurs, par lui-même ou par sa famille pendant au moins 3 ans.
- Il ne doit pas détenir en propriété plus de 3 fois le seuil de surface prévu dans le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, soit 240 ha.

### **Notification de la vente** (article L.412-8 du Code rural)

Le propriétaire devra contacter son notaire qui a l'obligation légale de notifier au preneur le projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception (LR AR), ou par acte d'huissier en précisant : le prix de vente, les charges, les conditions, modalités de la vente et éventuellement, les noms, domicile ou profession du potentiel acquéreur.

### **L'exercice du droit de préemption**

Le preneur pourra alors exercer son droit de préemption :

- soit pour exploiter lui-même le bien ou pour en faire assurer l'exploitation par son conjoint participant à l'exploitation ou par ses descendants ayant la compétence pour exploiter (exerçant la profession agricole depuis au moins 3 ans ou titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole),
- soit en se substituant à l'un d'eux dans son droit d'acquérir en priorité.

### **Attention aux délais**

Le preneur ne dispose que d'un délai de 2 mois à compter de la notification de vente par le notaire pour faire connaître par LR AR ou acte d'huissier **à son propriétaire** son refus ou son acceptation de l'offre de vente. Il a aussi la possibilité de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour contester les conditions de la vente qu'il juge exagérées dans ce même délai. De plus, en même temps qu'il forme une contestation judiciaire, le preneur doit prévenir le bailleur de son acceptation conditionnelle subordonnée à une modification judiciaire du prix.

Passé le délai de 2 mois, son silence vaudra renonciation au droit de préemption.

### **Réalisation de la vente**

Si le preneur exerce son droit de préemption, il aura 2 mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire pour réaliser l'acte de vente authentique. Passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours

après une mise en demeure faite par le bailleur par acte d'huissier et restée sans effet.

L'action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.

Au cas où la vente ne serait pas réalisée dans un délai d'un an après l'envoi de la dernière notification (dans l'hypothèse où le bailleur n'a pas adressé de mise en demeure) et si le propriétaire persiste dans son intention de vendre, celui-ci devra renouveler la procédure de notification.

Enfin, le propriétaire qui aura vendu le bien à un tiers, devra notifier la vente à son fermier dans les 10 jours. Le fermier pourra alors exercer une action en nullité dans un délai de 6 mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue si le propriétaire ne s'est pas acquitté de ses obligations (article L.412.12 du Code rural).

## **Cas particuliers**

### **Cas du preneur copropriétaire**

Le droit de préemption est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente.

### **Cas du bail avec plusieurs preneurs**

Si le bail a été consenti à des co-preneurs, chacun d'entre eux bénéficie personnellement du droit de préemption. Ils peuvent acheter le bien conjointement et dans ce cas indivisément. Un co-preneur peut acquérir seul le bien mis en vente à condition que les autres co-preneurs y consentent, et ceux-ci continuent de jouir du bail. La renonciation de l'un laisse le droit aux autres de préempter.