

Le bail de 9 ans

Droit de préemption pour les ventes amiables

Le droit de préemption est une prérogative d'ordre public. Il s'agit d'un droit personnel au fermier. Pour exercer ce droit, le fermier doit satisfaire à **plusieurs conditions personnelles** (ex : avoir exercé, pendant 3 ans au moins, la profession d'exploitant agricole).

C'est le **notaire qui notifie** le projet de vente au fermier.

Le fermier dispose d'un délai de **deux mois** pour accepter ou refuser l'offre.

Le fermier qui fait usage de son droit de préemption est tenu à l'**obligation** suivante : il doit exploiter personnellement le bien préempté pendant au moins 9 ans.

Le fermier peut aussi préempter personnellement en vue de faire exploiter le fonds par son **conjoint** ou par un **descendant** remplissant certaines conditions.

Le fermier préempteur peut entrer dans une **société** à condition qu'il poursuive effectivement l'exploitation du fonds.

Lorsque le bien loué est une **petite parcelle**, le fermier ne dispose pas d'un droit de préemption (voir fiche petites parcelles).

Par contre, la vente d'**une partie seulement du bien loué** donne lieu à l'exercice du droit de préemption même s'il s'agit d'une petite parcelle.

Pour apprécier si le fermier bénéficie du droit de préemption, la jurisprudence décide, en effet, qu'il faut prendre en considération non pas la parcelle mise en vente mais la superficie de l'ensemble du bien loué. Cette solution s'applique tant que le bail est en cours. L'indivisibilité du bail persiste jusqu'à son expiration.

Toutefois, ce raisonnement ne peut plus être développé lorsque la **parcelle mise en vente est la dernière appartenant au bailleur**, les autres parcelles incluses à l'origine dans le bail ayant été acquises antérieurement par le preneur lui-même. Dans ce cas, le bail ne porte plus que sur la parcelle restante. Si, à la date de la vente, celle-ci a cessé, en raison de sa superficie, d'être soumise au statut du fermage, le preneur perd son droit de préemption.

Instance en fixation du prix et des conditions de vente

Saisine du tribunal paritaire

Le preneur qui estime le prix et les conditions de la vente exagérés peut saisir le tribunal paritaire. La demande en fixation de la valeur du bien doit être introduite dans le délai de deux mois de la notification. A défaut de saisir le tribunal dans ce délai, le preneur est forclo dans ses prétentions au droit de préemption.

A la saisine du juge paritaire s'ajoute une autre obligation pour le preneur : aviser le bailleur dans ce même délai de 2 mois, de son acceptation conditionnelle (v. ci-après).

Notification au bailleur de l'acceptation conditionnelle

En même temps qu'il saisit le tribunal paritaire, le preneur doit notifier au propriétaire qu'il entend se porter acquéreur sous réserve d'une modification judiciaire du prix ou des conditions de la vente. A défaut d'aviser le bailleur personnellement de son acceptation conditionnelle, le preneur est réputé avoir renoncé à préempter.

Détermination de la valeur du bien par le tribunal

Les juges paritaires fixent la valeur vénale des terres et les conditions de la vente après enquête et expertise. Ils peuvent tenir compte des informations qui figurent au barème indicatif du prix des terres agricoles publié chaque année par l'Administration.

Le bien doit être évalué à la date la plus proche possible du transfert de propriété, c'est-à-dire à la date du jugement. La moins-value résultant de l'existence d'un bail au jour de la vente doit être prise en considération, même si l'acquéreur est le fermier; mais la moins-value diminue au fil des ans et disparaît pratiquement, dans les deux dernières années du bail.

Option des parties

Aucune des parties ne peut obliger l'autre à conclure la vente au prix fixé par le tribunal. Le propriétaire peut renoncer à vendre et il conserve cette faculté même si le prix n'a pas été modifié par le juge. Le preneur est également libre de renoncer à l'achat. Dans ce dernier cas, le propriétaire peut vendre le fonds à un tiers aux conditions qu'il a initialement notifiées au fermier. Il n'est plus tenu par le prix fixé par le tribunal.

La loi ne prescrivant aucun délai aux intéressés pour prendre parti, pour mettre un terme au litige, l'une des parties peut mettre l'autre en demeure de se prononcer. Si le vendeur fait notifier par le notaire une offre au prix fixé par le juge, cette formalité répond à cette préoccupation et elle n'a d'autre effet que d'obliger le preneur à faire un choix.

Le propriétaire qui renonce à la vente amiable a le droit de recourir immédiatement à l'adjudication. Il peut y procéder au cours de l'instance, avant l'évaluation judiciaire.

Le propriétaire qui a retiré son offre peut conclure une nouvelle vente à des conditions différentes, mais le projet doit de nouveau être notifié au preneur qui pourra faire valoir son droit de préemption.

Charge des frais d'instance

Si la vente a lieu à la suite de la décision, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal.