EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DU FERMIER

(articles L.412.1 et suivants du Code rural)

Le droit de préemption du fermier lui permet d'acquérir en priorité sur tout autre acquéreur les biens qu'il loue à son propriétaire. Cependant, pour pouvoir exercer son droit de préemption, le fermier doit justifier de certaines conditions. Par ailleurs, le fermier ne pourra pas exercer son droit de préemption dans tous les cas de vente du bien par son propriétaire.
En effet, si le bailleur souhaite vendre en une seule fois un fonds divisé et loué à plusieurs exploitants, il devra mettre en vente séparément chacun des biens loués afin d'offrir l'opportunité à chaque bénéficiaire du droit de préemption d'exercer son droit sur la partie qu'il exploite.

Conditions du fermier

- Justifier d'un bail rural (verbal ou écrit en cours).
- Avoir exercé pendant 3 ans au moins la profession agricole.
- Avoir exploité par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.
- Ne pas être propriétaire au moment de l'exercice du droit de préemption d'un fonds rural supérieur à 3 fois le seuil de surface prévu par le SDREA en vigueur.

  Dans la Vienne, il ne faut pas être propriétaire de plus de 240 ha (3 x 80 ha).

➔ Le preneur peut préempter personnellement soit pour exploiter lui-même, soit pour faire exploiter le fonds par un descendant ou son conjoint ou son partenaire de PACS. Ils devront avoir exercé la profession agricole pendant 3 ans au moins ou être titulaire d'un diplôme agricole.

➔ *Le preneur peut « subroger » dans l'exercice de ce droit son conjoint ou partenaire participant à l'exploitation ou un descendant majeur ou mineur émancipé remplissant les conditions (profession agricole pendant 3 ans ou titulaire d'un diplôme agricole et ne pas être propriétaire de plus de 240 ha).*

Actes pouvant donner lieu à préemption

- Toutes les aliénations à titre onéreux.
- Vente amiable ou par adjudication.
- Vente avec rente viagère.
- Vente de l'usufruit ou de la nue-propriété (sauf si vente de la nue-propriété à l'usufruitier et réciproquement).

A noter : que le droit de préemption du preneur prime le droit de préemption de la SAFER si le bail est soumis au statut du fermage et si le preneur, son conjoint ou descendant exploite régulièrement (être en règle avec le contrôle des structures) le bien depuis au moins 3 ans.

Pas de droit de préemption

- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Si le bailleur apporte à une société le bien loué.

- S'il y a échange (même avec soulte) contre d'autres parcelles de biens ruraux en vue d'opération assimilables à un aménagement foncier.
- Bail à nourriture (vente obligeant l'acquéreur à subvenir aux besoins de la vie du vendeur).
- En cas de bail de petite parcelle. Mais la vente d'une partie du bien loué d'une superficie inférieure au seuil fixé par arrêté préfectoral donne lieu à l'exercice du droit de préemption. On prend en compte la superficie totale des immeubles loués et non celle de la seule partie vendue.
- Mutation à titre gratuit (donation) et partage entre co-indivisaires.
- En cas de vente à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au 3ème degré inclus (neveu ou nièce) et sauf si le preneur a lui-même cette qualité. Le preneur a le droit de préemption même si l'acquéreur a un lien de parenté plus proche.
- En cas d'exercice du droit de préemption de l'Etat, des Collectivités Locales ou Etablissements Publics.
- Vente par collectivité publique à un organisme ayant un but d'intérêt public si bien vendu à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'acquéreur.

L'obligation d'exploiter du préempteur

- Exploiter personnellement le bien pendant au moins 9 ans en qualité de propriétaire
- Exceptions possibles :

  - exploitation par son conjoint ou son descendant si conditions respectées

  - Fermier préempteur de la nue-propriété si l'usufruitier a fait usage de son droit de reprise
  - Force majeure (accident de santé)

  - Apport ou mise à disposition à une société avec obligation d'être associé de la société

- Sanctions du défaut de respect des obligations du préempteur : action en dommages-intérêts engagée par l'acquéreur évincé

Sanction de la violation du droit de préemption

⇨ Soit action en nullité de la vente et substitution du preneur à l'acquéreur (article L.412-10 du Code rural)

1) Si le propriétaire a vendu le fonds à un tiers avant l'expiration des délais accordés au fermier pour exercer son droit de préemption.

2) Si le propriétaire a vendu le fonds à un tiers à un prix ou à des conditions de paiement différents de ceux demandés au preneur.

3) Si le propriétaire exige du preneur des conditions tendant à l'empêcher d'acquérir (paiement comptant)

⇨ Soit action en nullité de la vente et en dommages-intérêts
(article L.412-12 du Code rural) Si le bailleur n'a pas respecté ses obligations.

Le preneur a 6 mois à compter du jour où il a connaissance de la vente pour faire un recours (article L 412-12 du Code rural).

Mis à jour le 20/12/2022