

Travailler pour préempter

Question :

Je suis fermier de terres que mon propriétaire a décidé de vendre.

Puis-je exercer mon droit de préemption, même si j'exerce par ailleurs une activité salariée de commercial, qui me contraint à avoir recours à des entreprises de travaux agricoles pour exploiter les biens loués ?

Le notaire m'a notifié le prix de vente et l'identité de l'acquéreur.

Réponse :

L'exploitant preneur en place bénéficie, par application de l'article L412-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, d'un droit de préemption si le bien affermé est vendu.

Dans ce cas, le notaire doit notifier au fermier par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par huissier de justice, le prix, les charges et les conditions de la vente projetée, le nom et le domicile de la personne qui se propose d'acquérir.

Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre du notaire pour exercer son droit de préemption.

Pour en bénéficier, le fermier doit cependant respecter plusieurs conditions.

Notamment, il ne doit pas être propriétaire, au jour où il préempte, de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L312-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Par ailleurs, l'article L412-5 alinéa 1er du même code dispose : « Bénéficie du droit de pré-

emption le preneur ayant exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et **exploitant par lui-même** ou par sa famille le fonds mis en vente »

La jurisprudence apprécie de plus en plus restrictivement la condition d'exploitation du fonds.

Ainsi, dans un arrêt du 1^{er} octobre 2015, la Cour d'Appel de TOULOUSE, saisie d'une demande de nullité de vente d'un bien par un fermier, avait jugé que le seul fait que ce dernier ait recours à une entreprise de travaux ayant fait procéder aux semailles et aux récoltes, ne caractérisait pas une sous-location lui retirant sa qualité de fermier, faute pour le propriétaire de prouver qu'il avait perdu la direction effective de l'exploitation.

La Cour avait donc fait droit à la demande de nullité de la vente en l'absence de notification au fermier.

La Cour de Cassation a cassé l'arrêt d'appel en considérant que ces motifs étaient insuffisants à caractériser « une participation effective et permanente aux travaux, laquelle ne se limite pas à la direction et à la surveillance de l'exploitation » Ainsi, le fermier qui a la qualité d'exploitant des terres, mais qui fait effectuer les travaux par des entreprises extérieures, pourra se voir refuser le droit de préempter, même s'il dirige effectivement l'exploitation.

Christine FAIVRE, avocate, spécialiste en Droit Rural, Baux Ruraux et Entreprises Agricoles NONNON & FAIVRE