

CHRONIQUE JURIDIQUE /

Droit de préemption : SAFER ou fermier ?

Question :
Je suis chef d'exploitation depuis septembre 1995 et j'exploite 50 ha en propriété. Il existe sur mon secteur une forte pression foncière. Mon voisin est âgé de plus de 67 ans. Il m'a donné en fermage depuis 18 mois son exploitation de 90 ha. Il vient de décider de vendre, et je suis intéressé. J'ai donc consulté mon notaire qui me dit qu'il doit notifier la vente à la SAFER. J'ai été surpris, car je pensais que le droit de préemption du fermier en place primait celui de

la SAFER. Quelle est la réalité ?

Réponse :

L'article L412-1 du Code rural et de la pêche maritime établit au profit de l'exploitant preneur en place un droit de préemption.

L'article L143-1 du même code institue aussi un droit de préemption au profit de la SAFER en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage ou à vocation agricole.

Ces dispositions sont d'ordre public.

Ces droits de même valeur juridique sont donc concurrents.

C'est la raison pour laquelle le législateur a entendu organiser l'exercice de ces droits concurrents sur un même bien.

L'alinéa 2 de l'article L 143-6 du code précité dispose que le droit de préemption de la SAFER ne peut s'exercer contre le preneur en place, son conjoint ou son descendant régulièrement subrogés dans les conditions de l'article L412-5 que si ce preneur exploite le bien concerné plus de trois ans.

L'article L412-5 définit le bénéficiaire de la préemption comme le preneur ayant exercé, au moins 3 ans la profession agricole, exploi-

tant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.

En application de ces dispositions, le bénéficiaire de la préemption doit donc disposer d'un bail à la date de la mutation du fonds et démontrer qu'il est exploité par lui-même ou par sa famille.

Pour bénéficier de ce droit, le preneur doit avoir exercé la profession agricole en qualité d'exploitant depuis plus de trois ans.

Ces conditions sont cumulatives.

Si le preneur exerce la profession agricole depuis plus de 3 ans, mais n'exploite

que depuis moins de 3 ans le fonds affermé objet de la vente, il bénéficie du droit de préemption mais son droit est primé par celui de la SAFER.

En l'espèce, votre notaire a raison de notifier la vente à la SAFER en présence d'un fermier en place depuis moins de trois ans sur les terres objet de la vente même s'il est chef d'exploitation agricole depuis plus de trois ans.

**Christine FAIVRE,
SCP NONNON & FAIVRE
Avocate, à la Cour,
Spécialiste en Droit Rural,
Baux Ruraux et Entre-
prises Agricoles**