

Le prix d'acquisition par le fermier des terres affermées

Question :

Je suis fermier de terres appartenant à mes parents, qui souhaitent me les vendre. Doit-on tenir compte, pour fixer le prix de vente, d'une décote liée au fait que les terres ne sont pas libres ?

Réponse :

Le fait que des terres soient grevées d'un bail à ferme en diminue nécessairement la valeur (jusqu'à 30 %) lorsqu'elles sont cédées à un tiers, car le bail se poursuivra, et le nouveau propriétaire ne pourra en récupérer la jouissance qu'en respectant les règles contraignantes du statut du fermage.

Cependant, lorsque c'est le fermier, lui-même, qui devient propriétaire, le bail s'éteint par la confusion des qualités de propriétaire et de fermier.

Dès lors, on ne devrait plus tenir compte, pour l'évaluation du prix des terres, de l'existence du bail.

Cependant, la décote est pratiquée dans certains cas, en fonction du contexte dans lequel le fermier devient propriétaire.

Si le fermier préempte, en cas de vente du bien, et demande la fixation du prix par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, même dans un cadre familial, le juge doit tenir compte de la décote, et diminuer la valeur des terres.

En revanche, dans le cadre d'un partage, si le copartageant, fermier, demande l'attribution préférentielle, les terres seront évaluées libres. Si elles sont attribuées à un autre indivisaire que le fermier, elles seront évaluées occupées.

En outre, la Cour de Cassation a jugé dans un arrêt du 21 octobre 2015, que la vente des terres par les parents à un de leurs enfants fermier, à un prix tenant compte de la dépréciation résultant du bail, constitue une donation indirecte

devant être rapportée à la succession, la preuve de l'intention libérale étant par ailleurs rapportée.

Ainsi, si des parents vendent directement des terres à leur enfant fermier, ils doivent les évaluer sans prendre en compte la dépréciation liée au bail, alors que s'ils les lui vendent dans le cadre d'une purge du droit de préemption avec fixation judiciaire du prix, elle sera retenue.

De même, en cas de vente des terres, sans fraude, à une société foncière contrôlée par le descendant fermier, il semblera légitime de retenir la dépréciation liée à l'existence du bail, car il perdurera après la vente.

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