

Le droit de préemption du preneur en place

Juin 2017

Principe

(article L.412 - 1 du Code Rural)

Toute aliénation amiable ou judiciaire d'un bien rural faisant l'objet d'un bail ou d'une location verbale donne ouverture au droit de préemption de l'exploitant preneur en place.

Exceptions

- Tout acte autre qu'une vente ne donne pas ouverture au droit de préemption.
- Sont donc exclus l'échange, l'apport en société, la donation, la donation-partage, le partage.
- La vente intervenant entre parents et alliés jusqu'au 3^{ème} degré (neveu et nièce) ne donne pas ouverture au droit de préemption.

Bénéficiaires

Le bénéficiaire du droit de préemption peut :

- exercer personnellement ce droit soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer l'exploitation par un descendant ;
- « subroger » dans l'exercice de ce droit un descendant majeur ou mineur émancipé.

Le bénéficiaire du droit de préemption (ou son descendant) doit

- justifier de l'existence d'un bail soumis au statut du fermage et exploiter le fonds mis en vente ;
- avoir exercé la profession agricole pendant trois années au moins,
- ne pas être déjà propriétaire d'une superficie supérieure à 3 fois le seuil fixé par le SDREA (soit pour l'Allier : 300 ha) – Article L 412-5 du Code Rural.

Vente de gré à gré (ou amiable)

Mécanisme

➤ Notification au preneur en place

(qui remplit les conditions de l'article L.412-5 du Code Rural)

La notification est adressée par le notaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier. Elle indique le nom et l'adresse du vendeur, la désignation du bien mis en vente, les

prix, charges et conditions de la vente et, éventuellement, les noms et domicile de la personne qui se propose d'acquérir dans le cas où elle s'engage à ne pas exercer le droit de reprise pendant une durée déterminée.

➤ Réponse du preneur en place

Dans le délai de deux mois de la réception de la notification, le preneur a le choix entre trois solutions :

- renoncer à acquérir, au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception au vendeur (renonciation expresse), ou renoncer à acquérir en laissant s'écouler le délai de deux mois sans réagir ;
- contester le prix et les conditions, en notifiant cette décision au vendeur dans le délai de deux mois ci-dessus, et en saisissant le Tribunal Paritaire compétent dans le même délai (les deux opérations sont indispensables) ;
- faire valoir son droit de préemption :
 - soit pour lui-même,
 - soit pour installer un descendant réunissant les conditions légales,
 - soit subroger à sa place, dans l'exercice du droit de préemption, un descendant majeur ou mineur émancipé.

Le tout sous réserve de la réglementation relative aux contrôles des structures.

➤ Modification des conditions de vente

Si dans le délai de deux mois ci-dessus, le propriétaire décide de modifier le prix ou les conditions de l'offre, le notaire doit notifier au preneur en place les nouvelles conditions et le délai de deux mois est augmenté de 15 jours.

Si cette modification intervient après le délai de deux mois, la procédure est à reprendre depuis le début avec un nouveau délai de deux mois.

➤ Réalisation de l'acte notarié

Le titulaire du droit de préemption ou le descendant subrogé dans l'exercice de ce droit dispose d'un délai de deux mois pour régulariser l'acte de vente et en payer le prix.

A défaut, et si dans les 15 jours d'une mise en demeure adressée par le vendeur l'acte n'a pas été régularisé, la déclaration de préemption est nulle de plein droit.

Dans le délai de deux mois de la réception de la notification, le preneur a le choix entre :

RENONCER

Au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception au vendeur (renonciation expresse) ou renoncer à acquérir en laissant s'écouler le délai de 2 mois sans réagir.

Vente à un tiers possible.

CONTESTER

Le prix et les conditions, en notifiant cette décision au vendeur dans le délai de 2 mois ci-dessus et en saisissant le tribunal paritaire compétent dans le même délai (les 2 opérations sont indispensables).

Cette décision doit être notifiée au vendeur et dans le même temps le Tribunal Paritaire doit être saisi

Désaccord sur le prix Expertise

Conciliation sur le prix

Désaccord sur le prix fixé par le juge

Accord sur le prix fixé par le juge

Vente

L'acheteur n'est pas acheteur au prix fixé par le juge

Le vendeur n'est pas vendeur au prix fixé par le juge : le bien est retiré de la vente

PRÉEMPTER

- Soit pour lui-même ;
- Soit pour installer un descendant réunissant les conditions légales ;
- Soit subroger à sa place, dans l'exercice du droit de préemption un descendant majeur ou mineur émancipé.

