



Vente propriété agricole comprenant un terrain exploité en fermage

Par **Thomasbruges**, le **09/03/2016** à **21:44**

Bonsoir,

Ma grand mère est décédée et nous souhaitons vendre une ferme comprenant un terrain attenant qui avait été donné, de son vivant, en fermage à un agriculteur (bail rural de 9 ans renouvelable tacitement)

Ce preneur peut-il concrètement s'opposer à la vente ?

Si oui, quelles sont les limites de ses droits et comment trouver un arrangement qui permette que la vente se fasse in fine.

J'ajoute que l'acquéreur de la propriété ne maintiendrait pas son offre si ce terrain devait demeurer sous l'emprise d'un fermage.

Merci pour votre retour éclairé pour proposer un scénario de résolution.
Bien cordialement.

Par **NDrew**, le **16/03/2016** à **09:13**

Si le fermier est présent depuis plus de 3 ans, il aura un droit de préemption, en gros il ne peut pas interdire la vente mais il peut se substituer à l'acheteur. Dans le cas où il ne le fait pas, la SAFER aura elle aussi le droit d'effectuer cette préemption. Dans le cas d'une préemption, la vente est considérée parfaite et il n'est plus possible de retirer son bien.

Dans le cas où personne ne préempte, le bail rural continuera après la vente et le nouveau propriétaire devra faire les démarches pour récupérer la terre. Ces démarches sont complexes et peuvent être très longues dépendant de la situation de l'agriculteur.

Une des rares solutions possibles sera d'attendre que l'agriculteur atteigne l'âge de la retraite, lui signifier la résiliation de son bail et espérer que ce dernier n'a pas d'enfants exploitant pour leur transmettre le bail.