



## Vente propriété agricole comprenant un terrain exploité en fermage

Par **Thomasbruges**, le **09/03/2016** à **21:49**

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 **10/03/2016** à **08:32**

Il ne peut pas s'opposer à la vente mais à un droit de préemption sur les terres qu'il vous loue. Il est à noter que le fermage ne se termine pas avec la vente, donc effectivement votre acheteur achète un terrain loué avec un bail qui se renouvelle tacitement comme vous savez.

Enfin, notez que lors de la vente, la SAFER aura également un droit de préemption dans le cas où le fermier n'utilise pas le sien. La SAFER peut également préempter à un prix plus bas que votre entente, dans quel cas vous pourrez retirer votre bien de la vente. Il faut aussi savoir que la SAFER peut maintenant diviser les lots lors d'une vente pour lui permettre de préempter ce à quoi elle a le droit.

La première question que vous devez vous poser, c'est de savoir si vous voulez vendre ou précisément vendre à une personne. Quand on vend, se faire préempter n'est pas un problème (c'est un problème pour l'acheteur seulement)

Bonne chance dans vos démarches.

Par **Thomasbruges**, le **10/03/2016** à **11:36**

Bonjour et merci pour votre réponse très rapide.

Bien noté que le locataire est en position de force...

Quelles sont les solutions concrètes qui s'offrent à moi pour négocier ce bail rural et aboutir à notre objectif de vendre la maison avec cette parcelle attenante ?

Dit autrement, quels sont les éléments à faire valoir pour apporter une contre partie à cet exploitant si je ne peux éviter ce droit de préemption.

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement.

Par **NDrew**, le **10/03/2016** à **14:23**

En tant que vendeur, vous n'avez pas d'intérêt à éviter le droit de préemption, tout ce qui compte pour vous c'est de recevoir le montant juste pour votre propriété. Vous pourrez tirer un meilleur prix des terres si elles sont libres par contre. Mais reprendre des terres agricoles sous bail n'est pas chose aisée.

Donc à moins que vous soyez agriculteur ou que vos terres soient devenues constructibles, il faudra attendre que le fermier soit à l'âge de la retraite et qu'aucun de ses enfants n'exploite les dites terres. Si c'est le cas, vous pourrez donner congé avec 18 mois de préavis (par huissier) en suivant des règles précises.

Sinon, si votre agriculteur ne paie pas après 2 relances, cela devient un motif pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour une résiliation.

Vous avez proposé à l'agriculteur de lui vendre les terres?