



Achat terres louées au moyen d'une vente a terme

Par **fabian**, le **11/06/2024** à **21:44**

Bonjour

je souhaite vendre des terres louees par une vente a terme, le locataire refuse il veut une vente normale, ?puis je passer outre,le droit de preemption s'applique t'il puisqu'il refuse le mode de vente merci

Par **Rambotte**, le **12/06/2024** à **07:28**

Bonjour.

Nous comprenons que vous avez trouvé un acquéreur tiers qui accepte d'acquérir selon les modalités d'une vente à terme, dont le prix total est donc déterminé.

Votre question est de savoir si le droit de préemption du locataire (exploitant les terres) concerne aussi les modalités convenues sur le versement du prix de vente.

Je pense que non.

Et s'il s'agit d'un désaccord sur les modalités entre vous et un potentiel acquéreur, la vente amiable exige un accord. Ni l'un ni l'autre ne peut forcer la vente selon des modalités qui ne conviennent pas à l'autre. Et il n'y a pas de droit de préemption du locataire s'il n'y a pas accord sur la vente.

Par **fabian**, le **12/06/2024** à **10:29**

bONJOUR

Merci pour votre reponse, l'acquerer est d'accord sur les conditions de la vente a terme, le preneur actuel ne peut donc pas user du droit de preemption ai je bien compris? Merci

Par **Rambotte**, le **12/06/2024** à **10:34**

Que voulez-vous dire par "preneur actuel" ? Le preneur à bail, le locataire exploitant les terres ?

A mon avis, le locataire peut exercer son droit de préemption pour le prix convenu, mais sans être tenu au principe de la vente à terme (qui ne sont que des modalités de paiement du prix).

Par **fabian**, le **12/06/2024** à **10:41**

le preneur actuel est le locataire actuel sous bail rural qui expire en 2028, il est d'accord sur le prix mais refuse l'achat sous la condition de vente a terme, je veux cette vente pour avoir une rente pour ma femme beaucoup plus jeune.

Par **Rambotte**, le **12/06/2024** à **10:47**

Bon, il faut peut-être moduler la réponse, car le texte parle des conditions de la vente.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006167764

Bien que j'ai dû mal à comprendre pourquoi on pourrait imposer au payeur de ne pas payer l'intégralité du prix tout de suite... Et quel dommage subit le vendeur de recevoir l'intégralité du prix immédiatement ?

Par **Rambotte**, le **12/06/2024** à **11:01**

La vente à terme ne contient pas de rente, mais des paiements échelonnés définis à l'avance, et qui s'arrêteront à un moment déterminé fixé à l'avance. Ce n'est pas un contrat aléatoire. La vente à terme n'est pas une vente en viager, laquelle conduit à une rente.

Vous pouvez très bien récupérer l'intégralité du prix, en garder une somme pour vous, et placer le reste dans un support d'assurance qui permettra la délivrance d'une rente à votre épouse.

Par **fabian**, le **12/06/2024** à **14:00**

Merci pour le temps passé à votre réponse que je comprends très bien, mais je persiste dans mon choix de vente à terme car je ne veux pas ouvrir assurance vie (plus de 70 ANS) je veux percevoir des paiements échelonnés revalorisés tous les ans. Merci encore