

► VENTE DE TERRES AGRICOLES

Mesures à prendre face aux risques



Les statistiques nationales publiées périodiquement montrent que le prix des terres agricoles est en constante augmentation depuis plusieurs années. La hausse des prix tient principalement au raisonnement économique des exploitants agricoles, qui entendent compenser la perte de marge brute liée à la baisse programmée des subventions agricoles par l'accroissement de leur surface d'exploitation.

La pression foncière est encore accentuée par le niveau des taux d'intérêt qui a atteint un niveau historiquement bas. Les agents immobiliers ruraux constatent donc une croissance importante du marché, une part importante de celui-ci étant dévolue à un opérateur public en la personne des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), dont les multiples prérogatives de puissance publique (droit de préemption, détention d'un fichier national des ventes de terres agricoles...) tendent à constituer des avantages illégitimes, possibles facteurs de concurrence déloyale.

La vente de terres occupées par un exploitant agricole comporte des particularités juridiques suscep-



Bernard MANDEVILLE et Caroline VARLET
Spécialistes en droit rural, avocats au Barreau de Paris,
LACHAUD LEPANY ASSOCIES

tibles de faire échouer le projet initial de cession et de constituer pour l'agent immobilier une source de responsabilité importante.

Pour être réalisée avec succès, la vente doit être entourée de diverses précautions juridiques qui tiennent à l'indispensable analyse préalable de la situation juridique de l'occupant (1), les modalités de réalisation de la vente variant selon le titre d'occupation de l'exploitant (2).

1 AUDIT PRÉALABLE DE LA SITUATION JURIDIQUE DE L'OCCUPANT

Avant toute vente de terres agricoles occupées, il convient d'analyser les conditions d'occupation de l'exploitant pour déterminer s'il bénéficie du statut du fermage (on appellera ici bail rural le bail soumis au statut du fermage), qui confère au preneur d'importantes prérogatives, notamment lors de la cession des terres qu'il cultive.

L'audit juridique est facilement réalisé lorsque les parties ont soumis de manière expresse leurs relations contractuelles au statut du fermage (rédaction d'un bail visant les dispositions du code rural relatives au statut du fermage). Dans cette hypothèse, la volonté des parties prime, même si par ailleurs les éléments constitutifs d'un bail rural soumis au statut du fermage ne sont pas réunis.

En revanche, l'audit préalable est plus délicat lorsque les parties n'ont rien signé ou lorsque le bailleur a utilisé une convention portant une qualification autre que celle de bail rural soumis au statut du fermage. L'agent immobilier doit, au titre de ses obligations d'information et de conseil, déterminer si la location ne relève pas des

OCCUPÉES :

juridiques liés à la présence d'un exploitant

dispositions d'ordre public de l'article L 411-1 du code rural, qui définit le champ d'application du statut du fermage (cf. 1-1).

Certaines conventions échappent en effet totalement ou partiellement au statut du fermage (cf. 1-2).

L'agent immobilier a notamment la charge d'avertir ses clients de la faculté de requalification des conventions par le tribunal paritaire des baux ruraux, le juge paritaire n'hésitant pas à user fréquemment de son pouvoir de requalification pour restituer son caractère de bail rural à la convention conclue par les parties.

Enfin, toujours en raison de son caractère impératif, il faut rappeler que le statut du fermage s'applique également aux conventions verbales dès lors que les trois conditions ci-dessous développées sont réunies. Dans ce cas, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du contrat type arrêté au niveau départemental par la Commission consultative paritaire des baux ruraux.

1-1 - Critères du bail rural

Conformément à l'article L 411-1 du code rural, est soumise au statut du fermage *"toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L 311-1"*.

L'existence du bail rural suppose ainsi la mise à disposition à titre onéreux (a) d'un bien à destination agricole (b), en vue de l'exercice d'une activité agricole (c).

a) Caractère onéreux de la mise à disposition

Le paiement d'un loyer par le preneur est un élément essentiel du bail rural, la mise à disposition gratuite de terres échappant ainsi au statut du fermage.

Mais l'article L 411-1 du code rural ne fournit aucune précision sur le montant ou la nature de la contrepartie due par le preneur au propriétaire.

La jurisprudence en a progressivement déduit que le bail est soumis au statut du fermage quelle que soit la nature ou l'importance de la contrepartie (un faible prix, la livraison de certaines denrées, des travaux d'entretien sur le bien occupé, le paiement des impôts fonciers normalement dus par le bailleur...).

Dans l'hypothèse où la mise à disposition a été prévue à titre gratuit, l'agent immobilier rural doit donc s'assurer que l'occupant ne fournit absolument aucune contrepartie au bailleur.

b) Terre à usage agricole

Pour constituer un bail rural, la mise à disposition doit porter sur un bien à destination agricole (terres labourables, prés...). En revanche, le statut du fermage ne s'applique pas aux conventions de mise à disposition portant sur des bois et forêts ou des landes et maquis non cultivables.

Lorsqu'un bien à destination agricole est loué avec des bâtiments d'habitation ou des locaux à usage commercial, le tribunal paritaire compare l'importance respective des bâtiments à usage d'habitation ou à usage commercial et des biens à destination agricole pour fixer la qualification juridique de la convention d'occupation, de sorte que si l'activité agricole est prépondérante, l'ensemble des biens sera réputé à destination agricole et le bail sera qualifié de bail rural.

c) Exercice d'une activité agricole

Pour qu'il y ait bail à ferme, la terre doit être louée en vue de l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural qui prévoit que sont réputées agricoles les activités de production classiques (élevage ou culture), mais également les activités exercées par l'exploitant agricole *"dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation"* (vente de produits de la ferme, gîte rural...).

Il est important de noter que la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux¹ vient de modifier l'article L 311-1 du code rural

¹ Loi n° 2005-157, art. 38 I, 23 février 2005, JO 24 février 2005.

VENTE DE TERRES AGRICOLES OCCUPÉES :

Mesures à prendre face aux risques juridiques liés à la présence d'un exploitant

pour rajouter une activité désormais réputée agricole de "préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle".

Le champ du bail rural s'en trouve donc étendu aux activités dites équestres.

1-2 - Conventions échappant au statut du fermage

a) Conventions échappant totalement au statut du fermage

L'article L 411-2 du code rural énumère les conventions qui échappent totalement à l'application du statut du fermage que nous rappelons ci-dessous :

- conventions conclues en application de dispositions législatives particulières : baux emphytéotiques (articles L 451-1 et suivants du code rural), baux à complant dans les vignobles (articles L 441-1 et suivants du code rural), baux à cheptel (articles L 421-1 et suivants du code rural) ;
- conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage, utilisables dans certaines régions agricoles déterminées par la loi ;
- locations de jardin ;
- conventions de location portant sur des terrains forestiers ;
- conventions relatives à l'entretien des terrains constituant la dépendance d'un immeuble à usage d'habitation ;
- conventions d'occupation précaire spécifiquement prévues par la loi.

b) Conventions échappant partiellement au statut du fermage

Les baux portant sur des "petites parcelles" de terres échappent partiellement au statut du fermage à trois conditions cumulatives :

- que les parcelles louées aient une superficie inférieure au seuil départemental fixé par arrêté préfectoral, qui varie pour chaque région agricole et par nature de culture ;
- que ces parcelles ne constituent pas un corps de ferme ;
- que ces parcelles ne soient pas une partie essentielle de l'exploitation du preneur.

Enfin, pour déterminer si le seuil de surface est atteint, il convient de tenir compte de la totalité

des terres louées par le bailleur à l'exploitant et pas seulement de la surface de la parcelle dont la vente est projetée !

Dès lors que ces trois conditions sont réunies, les baux portant sur des petites parcelles échappent à certaines des dispositions impératives du statut du fermage, et en particulier le preneur ne dispose pas d'un droit de préemption en cas de vente des parcelles louées.

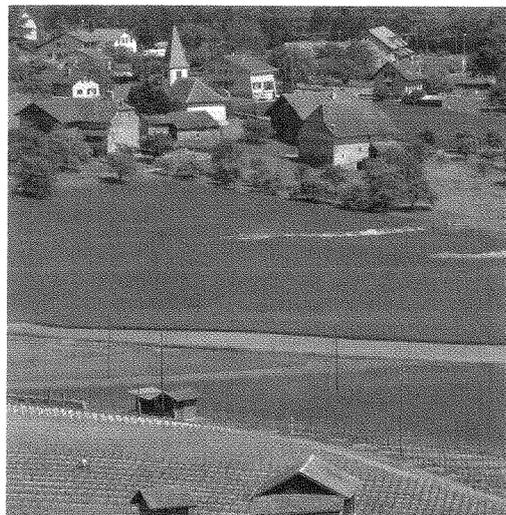
② MODALITÉS DE RÉALISATION DE LA VENTE EN FONCTION DES DROITS DE L'EXPLOITANT

2-1 - Si l'occupant est titulaire d'un bail rural

a) Nécessaire information de l'acheteur sur les prérogatives du preneur

Dès lors qu'il constate que les terres à vendre font l'objet d'un bail rural, l'agent immobilier doit informer le vendeur et l'acheteur potentiel des importantes prérogatives que le statut du fermage confère au preneur, qui visent à lui garantir une certaine stabilité dans les lieux loués. Ces prérogatives sont notamment relatives à la durée du bail et à son renouvellement, au droit de préemption dont dispose le preneur en cas de vente des biens loués (qui sera étudié au point b ci-après), enfin au droit à indemnité du fermier en fin de bail.

La protection offerte au preneur par le statut du fermage a pour conséquence une diminution importante de la valeur de la terre affermée. La doctrine considère habituellement que la décote résultant de la présence d'un bail rural peut être



chiffrée à - 30 % de la valeur libre, mais la pratique démontre que cette décote est bien supérieure, les prix d'une même terre agricole pouvant varier du simple au triple selon qu'elle est occupée ou libre.

Cette décote s'explique notamment par la durée initiale du bail, qui ne peut être inférieure à neuf ans, et par le droit au renouvellement automatique du bail dont bénéficie le preneur à l'échéance pour une période de même durée.

Le bailleur n'est autorisé à s'opposer au renouvellement du bail à l'échéance ou à solliciter la résiliation du bail en cours d'exécution que dans certains cas limitativement énumérés par la loi et pour l'un des motifs suivants :

- faute du preneur (défaut de paiement de fermage, agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, cession et sous-location de bail prohibées) ;
- atteinte par le preneur de l'âge de la retraite ;
- changement de la destination agricole des biens loués ;
- reprise des biens par le bailleur.

b) Résiliation ou non-renouvellement amiable

Dans le cadre d'une vente projetée, il est toujours possible pour un bailleur de régler par transaction amiable la résiliation du bail afin que la vente puisse être réalisée sur une terre libre d'occupation et sans exercice du droit de préemption par un preneur.

Toutefois, la durée du bail et le droit au renouvellement automatique étant d'ordre public, le preneur ne peut y renoncer qu'après l'avoir acquis, c'est-à-dire seulement lorsque le bail a commencé à s'exécuter.

Ainsi toute clause du bail par laquelle le preneur renoncerait à l'avance à son droit au renouvellement est nulle, de même qu'une renonciation consentie le jour même de la signature du bail.

La résiliation ou la renonciation au renouvellement doit manifester sans équivoque la volonté du preneur de mettre fin à son bail et en particulier :

- si le bail est consenti à plusieurs copreneurs, il est nécessaire de recueillir le consentement de tous ;
- si le preneur est marié, son conjoint doit donner explicitement son accord à la résiliation du bail.

A défaut, il pourrait remettre en cause la résiliation en invoquant l'article L 411-68 du code rural qui prévoit que "... *L'époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation*".

La renonciation du preneur au renouvellement du bail emporte pour lui l'obligation de quitter les lieux à la fin du bail ou à la date fixée entre les parties.

Une indemnité peut être accordée au preneur du fait de la résiliation anticipée de son bail. Cette indemnité peut, par exemple, être égale à l'indemnité allouée au preneur en cas d'expropriation.

En outre, en application de l'article L 411-69 du code rural, le preneur bénéficie du droit à être indemnisé des constructions et améliorations faites sur le fonds en cours de bail quelle que soit la cause qui met fin au bail. Cette indemnité est due également au titulaire d'un bail de petites parcelles. L'article L 411-71-1° du code rural fixe de manière très précise les modalités de calcul de l'indemnité due au preneur sortant en fonction des travaux d'amélioration effectués.

Il est donc nécessaire, dans le cadre de la vente portant sur un bien rural occupé, de prévoir expressément qui, du vendeur ou de l'acquéreur, supportera la charge des indemnités dues au preneur sortant.

c) Droit de préemption du preneur en cas de vente des terres louées

L'article L 412-1 du code rural garantit à l'exploitant preneur en place un droit de préemption en cas de vente des terres prises à bail. Cette prérogative d'ordre public permet au preneur (ou encore, dans certains cas, son conjoint ou un descendant subrogé) de se substituer, dans certaines conditions, à l'acquéreur du fonds.

Le droit de préemption existe jusqu'à la date d'échéance du bail, même si la vente ne précède que de quelques jours cette date. En conséquence, lorsque le bail n'a pu être résilié au jour de la promesse de vente ou de la vente, il faut impérativement prévoir la renonciation par le preneur à son droit de préemption.

Tout projet de vente d'un bien rural exploité par un fermier doit être notifié à ce dernier par le notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Cette notification doit obligatoirement préciser les caractéristiques



VENTE DE TERRES AGRICOLES OCCUPEES :

Mesures à prendre face aux risques juridiques liés à la présence d'un exploitant

principales de la vente (prix, charges, conditions, modalités, date...).

Le preneur dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption ou y renoncer (article L 412-8 al. 3 du code rural). Si le fermier accepte purement et simplement les conditions de la notification, la vente est parfaite et elle doit être réalisée dans les deux mois de cette acceptation.

L'absence de réponse pendant deux mois vaut renonciation au droit de préemption et le propriétaire peut librement vendre son bien aux prix et conditions notifiés.

Si le preneur estime que le prix proposé est trop élevé, il peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux d'une action en fixation du prix et des conditions de la vente (article L 412-7 du code rural). Au cours de cette action judiciaire, et jusqu'à ce que le juge ait statué de manière définitive sur le montant du prix, le preneur peut à tout moment renoncer à la vente² (il devra cependant supporter les frais d'expertise judiciaire). Après cette renonciation, la vente peut être librement réalisée entre le vendeur et l'acquéreur initial, mais il est probable qu'après un tel retard le projet de vente initial aura échoué.

La vente passée en fraude du droit de préemption du preneur est susceptible d'annulation par le tribunal paritaire des baux ruraux. L'action en annulation qui peut être exercée par le preneur évincé est cependant prescrite à l'issue d'un délai de six mois à compter du jour où il a eu connaissance de cette vente.

Enfin, le preneur est également fondé à solliciter l'annulation des ventes déguisées sous un autre acte (échange, donation...) en vue de contourner son droit de préemption. Il lui appartient cependant d'en établir le caractère frauduleux.

Le droit de préemption du preneur est une prérogative d'ordre public et toute clause contraire est réputée non écrite : la renonciation du preneur à son droit de préemption ne saurait donc résulter d'une clause insérée dans le contrat de bail.

Mais il est admis que le preneur puisse renoncer à son droit de préemption après que le propriétaire l'ait informé de son intention de vendre les biens loués et communiqué les modalités de la vente projetée, et notamment son prix et ses conditions.

La renonciation du preneur peut se faire par lettre

recommandée ou par un acte d'huissier adressé au bailleur dans le délai de deux mois à compter de la notification du projet de vente.

La renonciation peut également résulter de l'intervention du preneur à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente ou encore par acte séparé précédant la vente.

En tout état de cause, dans l'hypothèse où le bail a été consenti à plusieurs copreneurs, il convient de s'assurer de la renonciation de chacun d'entre eux.

Dès lors que le preneur a renoncé à l'exercice de son droit de préemption, il ne peut revenir dessus et la vente au profit d'un tiers peut être réalisée, à la condition qu'elle se fasse aux conditions et prix portés à la connaissance du preneur.

2-2 - Si l'occupation résulte d'un contrat non soumis au statut du fermage

Le titulaire d'un titre d'occupation non soumis au statut du fermage ne bénéficie pas, sauf clause contraire, des avantages précités (droit au renouvellement, droit de préemption, droit à indemnité).

En conséquence, les conditions du bail (prix, durée, conditions et préavis de résiliation...) sont librement déterminées par les parties et il convient de se reporter à ce qui a été convenu entre elles.

A défaut d'écrit, les règles de l'article 1774 du Code civil s'appliquent : *"le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables est censé fait pour la durée de l'assolement"*.

En application de l'article 1775 du Code civil, le bailleur peut mettre fin au bail en adressant au preneur un congé au moins six mois avant le terme du bail.

En pratique, il est recommandé de délivrer congé pour la fin de l'année culturale par lettre recommandée avec avis de réception.

² Cass. 3ème civ. 19 janvier 2005, RD Rural 2005, n° 334, commentaire p. 67.