

### **F) HEBERGEMENT DES MEMBRES DE LA FAMILLE DU PRENEUR**

Le PRENEUR peut héberger dans les locaux à usage d'habitation ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que les conjoints de ceux-ci ; toutefois, il est privé de la faculté d'exiger, à cette occasion, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction (article L. 411-35, alinéa 6 du Code rural et de la pêche maritime).

### **G) ECHANGE DE JOUISSANCE**

En vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, le PRENEUR a la faculté de procéder, dans les limites permises, à des échanges ou des locations de parcelles. Le BAILLEUR est avisé de l'opération envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; s'il entend en interdire la réalisation, il lui faut saisir, à cette fin, le tribunal paritaire de baux ruraux, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de la notification ; à défaut, il est réputé avoir agréé l'opération projetée selon les dispositions de l'article L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime.

### **H) REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

Dans le cadre d'un plan de cession d'un ensemble essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du PRENEUR sortant, soit autoriser le BAILLEUR, son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou l'un de ses descendants à reprendre le bien loué, en vue de l'exploiter, soit attribuer le bail à un autre preneur proposé par le BAILLEUR ou, à défaut, à tout autre repreneur ayant fait une offre régulière ; en cas de candidatures multiples, il sera fait référence aux critères définis par l'article L. 331-3 du Code rural et de la pêche maritime relatif au contrôle des structures.

### **TRANSMISSION DU BAIL EN CAS DE DECES DU PRENEUR**

En cas de décès du PRENEUR, le bail a vocation à continuer au profit de son conjoint ou son partenaire d'un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants qui justifient participer à l'exploitation ou y avoir participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

La qualité de PRENEUR peut être revendiquée par une ou plusieurs de ces personnes ensemble ou séparément. Lorsqu'il y a plusieurs demandes concurrentes, il appartient au tribunal paritaire de baux ruraux d'arbitrer en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

### **VENTE DU BIEN LOUE**

La transmission à titre gratuit ou à titre onéreux du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du PRENEUR.

#### **Droit de préemption**

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué à une personne autre qu'un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus, le PRENEUR dispose d'un droit de préemption, à condition :

- d'avoir exercé pendant trois ans au moins la profession agricole ;
- d'exploiter par lui-même ou par l'intermédiaire de sa famille le fonds mis en vente ;
- et de ne pas être propriétaire, au jour où il fait connaître sa décision d'une superficie supérieure à trois fois à trois fois le seuil mentionné à l'article L 312-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Il peut exercer ce droit personnellement ou au profit de son conjoint participant à l'exploitation ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé. Le bénéficiaire doit alors justifier avoir exercé la profession agricole trois ans durant ou être titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Le PRENEUR n'est autorisé à faire valoir son droit de préemption que pour autant que l'Etat, une collectivité locale ou un établissement public n'a pas fait usage d'un droit identique. A l'égard de la SAFER, le PRENEUR est prioritaire s'il justifie exploiter le bien aliéné depuis trois ans au moins (article L. 143-6 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Formalités**

Après avoir été informé par le BAILLEUR de son intention de vendre à l'amiable le bien loué, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée. Le candidat à l'acquisition peut joindre à ce document une déclaration par laquelle il s'engage à ne pas faire usage du droit de reprise pendant une durée déterminée (article L. 412-8 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Options offertes au PRENEUR**

Bénéficiaire d'une offre de contracter, le PRENEUR dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Il peut, à son choix, accepter purement et simplement la proposition qui lui est faite, saisir le tribunal paritaire de baux ruraux en vue d'une fixation judiciaire de la valeur vénale du bien aliéné et des conditions de la vente ou renoncer à l'acquisition ; observation étant faite que la renonciation est susceptible de résulter du silence de l'intéressé.

Dans la première hypothèse, la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété doit intervenir dans les deux mois qui suivent l'envoi par le PRENEUR de sa réponse au BAILLEUR. Passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

Dans la deuxième hypothèse, le prix et les conditions de la vente sont déterminés par le tribunal paritaire de baux ruraux après enquête et expertise. Chacune des parties conserve la faculté d'accepter ou de refuser la décision des juges. Selon que le transfert de propriété intervient ou non, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur ou, au contraire, supportés par celui qui renonce à la transaction.

Dans la troisième hypothèse, la vente intervient aux clauses et conditions notifiées. En pareil cas le PRENEUR conserve bien évidemment la qualité de locataire.

Une fois le transfert de propriété intervenu, le PRENEUR doit être informé de la transaction dans le délai de dix jours.

#### **Renouvellement de la procédure**

Lorsque le propriétaire entend, a posteriori, modifier ses prétentions ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'est toujours pas réalisée, la procédure doit être entièrement renouvelée.

#### **Adjudication**

Si la vente prend la forme d'une adjudication volontaire ou forcée, le PRENEUR doit être convoqué à la mise aux enchères au moins vingt jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, soit par le notaire chargé d'instrumenter, soit par le greffier du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. A compter de la date de l'adjudication, le PRENEUR dispose d'un délai de vingt jours pour se substituer au dernier enchérisseur ou renoncer

à l'acquisition. La déclaration de substitution est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que lui. La déclaration de surenchère est dénoncée au PRENEUR dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire.

Le PRENEUR peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère (article L. 412-11 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Sanctions**

En cas de non-respect de la procédure légale, le PRENEUR dispose d'un délai de six mois, à compter du jour où la date de la vente lui est connue, pour intenter devant le tribunal paritaire de baux ruraux une action en nullité du contrat et en dommages-intérêts.

Le PRENEUR doit, au surplus, être déclaré acquéreur aux lieu et place du tiers, lorsque la faute commise par le BAILLEUR consiste :

- à avoir procédé au transfert de propriété du fonds loué avant l'expiration du délai de deux mois imparti au locataire pour prendre position ;
- à avoir conclu la vente à des conditions différentes de celles notifiées ;
- ou à avoir exigé du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquérir (articles L. 412-10 et L. 412-12 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Obligations de l'acquéreur**

L'exercice du droit de préemption emporte obligation, pour le PRENEUR, d'exploiter personnellement ou de faire exploiter par son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou par un descendant le bien acquis pendant une période de neuf ans à compter du transfert de propriété.

La mise en valeur du fonds ne peut être confiée au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un descendant que si l'intéressé justifie avoir exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Du conjoint ou du partenaire, il est au surplus exigé que soit démontrée sa participation à l'exploitation au moment de la transaction.

Il est requis de l'exploitant qu'il participe sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et qu'il occupe les bâtiments d'habitation ou un logement situé à proximité du fonds acquis.

Tout manquement du PRENEUR ou de son subrogé à ses obligations autorise l'acquéreur évincé à solliciter du tribunal paritaire de baux ruraux l'allocation de dommages-intérêts (article L. 412-12 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **Information de l'acquéreur**

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur devra être averti du fait qu'il aura, à la sortie du PRENEUR, à supporter la charge de l'indemnité éventuellement due à ce dernier.

### **TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

Le bien loué ne pourra être aménagé à l'initiative du PRENEUR en place qu'à la double condition que les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité certaine (article L. 411-73, II, du Code rural et de la pêche maritime) et soient entrepris dans le respect des règles prévues par l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

#### **1) TRAVAUX REALISABLES SANS L'ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR MAIS LUI OUVRANT UNE FACULTE D'OPPOSITION**

Lorsque le PRENEUR envisage d'exécuter les travaux suivants :

- travaux d'amélioration de l'habitat visés par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et les textes pris pour son application (D. n° 68-976 du 9 novembre 1968) ;

- travaux figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative pour chaque région naturelle ;
- travaux qui, à l'exception de ceux concernant les productions hors sol ou les plantations, s'amortissent sur une durée ne dépassant pas de plus de six ans la durée du bail.

Il est tenu, deux mois avant leur réalisation de communiquer au BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article R. 411-16 du Code rural et de la pêche maritime), un état descriptif et estimatif. Le BAILLEUR a la faculté de décider de prendre les aménagements à sa charge, ou, s'il existe des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire de baux ruraux dans un délai de deux mois.

Si le PRENEUR ne rencontre aucune opposition du BAILLEUR ou du tribunal, il pourra exécuter ou faire exécuter les travaux envisagés. Il en ira de même si le BAILLEUR qui s'était engagé à réaliser lui-même les travaux ne les a pas entrepris dans un délai d'un an.

## **2) TRAVAUX NECESSITANT UNE AUTORISATION PREALABLE DU BAILLEUR**

### **A) PLANTATIONS ET CONSTRUCTIONS DE BATIMENTS DESTINES A L'ELEVAGE HORS SOL**

Informé par le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire de son intention de procéder à des plantations ou de construire un bâtiment destiné à l'élevage hors sol, le BAILLEUR dispose d'un délai de deux mois pour autoriser expressément l'opération, décider de la prendre à sa charge ou s'y opposer. Dans ce dernier cas, que le refus soit explicite ou résulte du silence conservé par le BAILLEUR pendant le délai dont il dispose pour prendre position, le PRENEUR ne peut que s'incliner ou saisir le tribunal paritaire de baux ruraux (article L. 411-73, I, 2, al. 1er, du Code rural et de la pêche maritime).

### **B) CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION**

L'édification d'une maison d'habitation ne peut être entreprise qu'après obtention par le PRENEUR de l'accord écrit du BAILLEUR. La construction est exécutée aux frais du PRENEUR qui supporte seul les impôts et taxes qui en découlent (article L. 411-73, I, 2, al. 2, du Code rural et de la pêche maritime).

En cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra pas solliciter l'autorisation du tribunal paritaire.

### **3) TRAVAUX IMPOSES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE**

Lorsque des travaux lui sont imposés par l'autorité administrative, le PRENEUR notifie au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sa proposition de les réaliser.

Sauf si le BAILLEUR décide dans les deux mois de la notification de les prendre à sa charge, et s'engage à les exécuter dans un délai fixé d'un commun accord avec le PRENEUR, les aménagements requis pourront être réalisés à l'initiative de ce dernier (article L. 411-73, I, 2, al. 3 à 5, du Code rural et de la pêche maritime).

### **4) AUTRES TRAVAUX VISES PAR L'ARTICLE L. 411-73, I, 3 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME**

Pour les autres travaux, le PRENEUR, en même temps qu'au BAILLEUR, adresse le devis descriptif et estimatif, au comité technique départemental, le tout par

*ATPG*

*^*

*[Signature]*