

# Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



*Un patrimoine au service de la ruralité...*

## FLASH INFO N° 19

Juillet 2021

Chers adhérents,

Vous trouverez ci joint 3 nouveaux points d'information repris d'un document de notre syndicat national qu'il m'a semblé intéressant de partager avec vous.

Avec mes sentiments dévoués.

Bruno Keller

### ◆ Rappel des précautions à prendre pour le contrat de vente d'herbe

La conclusion d'un contrat de vente d'herbe nécessite de prendre certaines précautions afin ne pas tomber dans la présomption de bail rural. **Il est impératif que ce contrat soit mis en place dans une perspective de situation occasionnelle.** Le propriétaire doit être en mesure de rapporter que le contrat n'a pas été conclu d'une part en vue d'une utilisation continue et répétée et d'autre part dans l'intention de faire obstacle à l'application du statut du fermage (*article L.411-1, al.2 du Code rural et de la pêche maritime*). Sauf à pouvoir trouver différents agriculteurs qui accepteraient de tourner sur plusieurs années sans caractère répétitif et régulier, il est donc très risqué de conclure un contrat de vente d'herbe.

### ◆ Rester vigilant après un congé reprise

Une fois installé, le bénéficiaire de la reprise désigné dans le congé devra exploiter personnellement les terres, de manière effective et permanente pendant une durée minimum de 9 ans.

Il faut donc être particulièrement vigilant pendant les 9 années qui suivent la reprise. L'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime institue un système de contrôle à posteriori de la légitimité de la reprise.

Le bénéficiaire de la reprise peut ainsi être sanctionné pour non-respect de ses obligations après reprise. Le preneur évincé peut ainsi démontrer à tout moment le caractère frauduleux de la reprise,

# Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



sans limitation de délai.

Si la preuve du caractère frauduleux et illégitime de la reprise est apportée, le preneur peut demander :

- Soit le maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécuté ;
- Soit la réintégration dans le fonds ou la reprise de jouissance des parcelles, avec ou sans dommages-intérêts ;
- Soit des dommages-intérêts.

## ◆ En cas de non-respect du délai pour réaliser la vente, la déclaration de préemption du preneur est nulle

Lorsque le preneur exerce son droit de préemption en acceptant l'offre de vente qui lui a été notifié par le notaire, il dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse, d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte de vente authentique. Si la vente n'est pas réalisée durant ce délai, le propriétaire (ou l'acquéreur évincé) peut le mettre en demeure de réaliser l'acte de vente par acte d'huissier en lui offrant un délai supplémentaire de 15 jours. A défaut d'effet dans le temps imparti, la déclaration de préemption du preneur est nulle (*article L.412-8 du Code rural et de la pêche maritime*). Il en est de même dans le cas d'une préemption par la SAFER.

*Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> Civ., 17 juin 2021, n°20-13.281*

[www.propriete-rurale71.com](http://www.propriete-rurale71.com)

