



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## terres agricoles

Question écrite n° 10971

### Texte de la question

M. Frédéric de Saint-Sernin appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales sur l'atteinte au droit de propriété subie par de nombreux propriétaires agricoles. En effet, il apparaît que lorsqu'un propriétaire loue ses terres, par bail établi sous seing privé s'il est de moins de douze ans ou par bail notarié au-delà de douze ans, le locataire dispose d'un droit de préemption sur ses terres en cas de vente, selon l'article L. 412-1 du code rural. Or le locataire est en droit de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux s'il estime le prix de vente trop élevé, le juge fixant alors la valeur vénale des terres après enquête et expertise, quand bien même le propriétaire aurait un acquéreur au prix qu'il a fixé. Il semble tout à fait exorbitant du droit commun que le propriétaire ne puisse disposer de ses terres au prix qui lui convient. Il lui demande s'il entend revenir sur cette législation.

### Texte de la réponse

En cas d'aliénation à titre onéreux par le propriétaire bailleur d'un fonds agricole loué par bail à ferme soumis au statut du fermage, le preneur en place qui remplit les conditions légales édictées à l'article L. 412-5 du code rural bénéficie, sous réserve des droits de préemption préférentiels établis par des textes particuliers, d'un droit de priorité pour acquérir le bien. Le notaire « chargé d'instrumenter » fait connaître au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître au propriétaire vendeur selon les formes prescrites à l'article L. 412-8 son refus ou son acceptation. La loi a prévu la possibilité pour le preneur de solliciter une révision judiciaire du prix auprès du tribunal paritaire des baux ruraux lorsqu'il estime exagérés le prix et les conditions de vente. Dans ce cas, le tribunal fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens. Le propriétaire qui n'est pas satisfait des conditions fixées par le tribunal peut renoncer à la vente. Il lui est également possible de remettre en vente le bien loué à des conditions différentes de celles proposées par le tribunal. Dans ce cas, une nouvelle notification doit être adressée au preneur. Par ailleurs, le bailleur peut renoncer à la vente amiable et recourir à la vente par adjudication en respectant la procédure prévue à l'article L. 412-11 du code rural. Dans cette hypothèse, toute action du preneur en révision judiciaire du prix est exclue. Il n'est pas envisagé de modifier la législation à ce sujet.

### Données clés

**Auteur :** [M. Frédéric de Saint-Sernin](#)

**Circonscription :** Dordogne (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 10971

**Rubrique :** Agriculture

**Ministère interrogé :** agriculture, alimentation et pêche

**Ministère attributaire :** agriculture, alimentation et pêche

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 27 janvier 2003, page 435

**Réponse publiée le** : 9 juin 2003, page 4504