

PPR INFO

16 juillet 2021

◆ 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 posté-

riori 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, 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.

◆ Calendrier FNPPR 2021 :

Conseil d'administration :

- Mardi 2 mars
- Mardi 15 juin
- Mercredi 15 septembre
- Mercredi 8 décembre

Assemblée Générale :

- Mercredi 26 mai 2021

Conseil National :

- Mercredi 20 octobre (sous réserve)

◆ Calendrier de parution *La Propriété Privée Rurale* :

- N° 468 : parue fin février
- N°469 : parue fin mars
- n°470 : parue fin mai
- n°471 : fin juillet
- n°472 : mi-octobre
- n°473 : fin décembre

◆ 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 pro-

priétaire (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^{ème} Civ., 17 juin 2021, n°20-13.281

◆ Seuil de déclenchement du contrôle des structures et superficie mise en valeur

L'article L. 331-1 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « *le contrôle des structures des exploitations agricoles s'applique à la mise en valeur des terres agricoles [...] au sein d'une exploitation agricole, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée.* »

Le seuil de déclenchement du contrôle est compris entre 1/3 et une fois la surface agricole utile régionale moyenne. Pour apprécier la superficie totale mise en valeur, il faut retenir toutes les superficies exploitées par le demandeur quel que soit le mode d'organisation juridique de son exploitation. Dans le cadre d'un exploitant qui met en valeur des

terres à titre individuel mais également en tant qu'associé exploitant d'une société à objet agricole, la superficie des deux structures doit ainsi être prise en compte.

Conseil d'Etat, 2 juillet 2021, n° 432801

◆ Fermeture estivale des bureaux

Les bureaux du 31, rue de Tournon seront fermés à compter du vendredi 23 juillet et rouvriront le lundi 16 août.