



Bail rural et promesse de vente

Par sebastien30

Un vieil ami âgé de 91 ans souhaite en tant que bailleur que l'on signe un bail rural sur une terre nue d'un hectare et demi et ajouter la clause de promesse de vente à mon profit pour un montant défini et d'une validité couvrant la durée du bail en sorte que je puisse acheter la terre à bon prix car ses héritiers ne seront peut-être pas aussi sympa que lui. je m'installerai comme agriculteur cotisant solidaire de la msa et en raison du droit de préemption de la SAFER et autre je ne pourrai pas l'acheter avant trois ans. Est-ce qu'il est possible d'ajouter la clause de promesse de vente au bail réalisé sous seing privé et porté à l'enregistrement des impôts et de ne pas me faire souffler la terre par la SAFER. le but étant que je sois prioritaire à l'achat et au prix convenu même après 3 ans. Merci de consacrer du temps à ma question. Sébastien

Par Isadore

Bonjour,

Quand vous dites "à bon prix", est-ce dans la fourchette basse du marché ou plus bas ?

L'ami en question a-t-il tout son discernement (pas de risque d'accusation d'abus de faiblesse) ?

Par sebastien30

Bonjour,

Le prix est fixé en fonction d'une estimation réalisée par une agence dans le cadre d'une succession. Il n'y voit plus très bien mais il a toute sa tête. Lui et son épouse devaient me vendre le terrain en 2020 mais il y a eu le covid et son épouse est décédée. Le bail se ferait en présence de deux témoins. Non, il n'y a pas d'abus d'une personne âgée, la famille est au courant du projet et souhaite que je puisse devenir acquéreur du terrain qui ne peut se faire Tout de suite en raison du droit de préemption de la SAFER.

Par Isadore

Une succession qui datait de 2020 ? Pas d'importante hausse de l'immobilier dans le coin depuis lors ?

Vous dites que son épouse était propriétaire du terrain. L'épouse avait-elle des enfants ? Si oui, son mari est-il désormais le seul propriétaire du terrain dans le cadre de la succession ?

Je pense qu'il est délicat de faire une promesse de vente en vue de signer un acte authentique dans trois ans. Il n'y a pas de souci à signer un bail rural pour "sécuriser" votre droit de préemption, si c'est un véritable bail dont vous payez le fermage et que vous exploitez les terres. C'est un arrangement légal.

En revanche, la promesse de vente sous seing-privé avec accord sur la chose et le prix (donc vente parfaite) dans le but de contourner le droit de préemption de la SAFER, je ne suis pas emballée. En tout cas, ça doit faire l'objet d'un acte distinct du bail (pacte de préférence).

Entre la man?uvre clairement destinée à empêcher la SAFER de préempter, et le prix bas qui pourrait disons faire tiquer le fisc (donation indirecte), les héritiers ou éventuellement le futur tuteur du vendeur (lésion sur le prix)...

Je vous conseille de soumettre la question à un notaire connaissant bien le milieu rural.

Par sebastien30

Le rôle de la SAFER est principalement d'éviter la spéculation et pas d'enlever la terre à l'un pour la donner à l'autre.

Vôtre réponse comporte une charge d'aprioris et jugements qui dépassent l'entendement . Il est très choquant qu'avec si peu d'éléments vous vous permettiez de spéculer de façon aussi grossière et outrageante sur les intentions de bons amis. Quand vous serez une véritable juriste j'espère que vous saurez faire votre métier sans vous laisser aller à des interprétations qui n'apportent rien de sain à l'affaire.

Je me suis douté de votre état d'esprit dès que j'ai lu vos premières remarques mais je voulais voir si vous reitereriez. Sachez pour terminer que cette question était un test et vous avez échoué. Vous auriez dû consulter les jurisprudences avant de répondre car oui il est tout à fait possible d'inclure une clause de promesse de vente comme celle-ci dans un bail rural. Votre réponse fera l'objet d'un signalement.