



Choix de l'acheteur

Par fantalog

Bonjour,
y a-t-il quelque part (où ?) une loi française qui stipule qu'on a toujours le droit de vendre un bien à la personne de son choix svp ? Et si ce n'est pas toujours le cas, quelles sont les exceptions svp ? Merci.
PS : je peux vendre ma voiture à qui je veux non ? Et un terrain ? merci.

Par Isadore

Bonjour,

La règle de base est la liberté contractuelle :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040782]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040782[/url]

Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi.

La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public.

S'y ajoute le droit de propriété qui implique la liberté de disposer de son bien :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428859]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428859[/url]

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Cela dit il existe des restrictions à la liberté de choisir la personne à qui l'on vend un bien, parmi lesquelles :

- un contrat déjà conclu (par exemple la signature d'un compromis, un droit de préférence, une clause dans un contrat de prêt), le contrat étant la loi des parties
- une obligation que l'on a acceptée lors de l'acquisition du bien (une interdiction d'aliéner dans un acte de donation, dans un testament...)
- un droit de préemption établi par la loi
- l'interdiction pour un professionnel de refuser une vente à un particulier sans motif légitime

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036923526]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036923526[/url]

Si vous êtes un particulier, pour un terrain, il peut y avoir un droit de préemption légal.

Sinon vous êtes libre de choisir sous réserve que vous n'avez pas déjà pris un engagement tel que de le vendre à quelqu'un en particulier, de ne pas vendre...

C'est la même chose pour la voiture, sauf qu'il y a peu de chances qu'un droit de préemption existe.

Par fantalog

bonjour ok merci, et ce droit de préemption concerne-t-il la vente d'une terre agricole par exemple ?

Par Isadore

ce droit de préemption concerne-t-il la vente d'une terre agricole par exemple ?

Oui, les droits de préemption les plus fréquents en cas de vente d'un terrain agricole sont celui de la SAFER et celui du locataire. C'est plus rare en ce qui concerne les terrains agricoles mais la mairie peut aussi définir une zone de

préemption pour réaliser un aménagement d'intérêt général.

Par fantalog

En gros on ne peut pas vendre sa terre agricole à qui on veut, on est obligé de passer par la SAFER ? ça veut dire que quelqu'un qui veut vendre une terre agricole à quelqu'un qui va faire du local, écolo et bio peut se retrouver empêché par la SAFER qui (sous l'influence de leur partenaire FNSEA par exemple) choisirait de vendre pour de la monoculture intensive agro industrielle ; je suppose que dans ce cas on peut refuser cette vente et donc on finit obligé de garder sa terre pour ne pas trahir nos valeurs ? Merci.

Par fantalog

Avouons que c'est un peu étrange non ?

Par Henriri

Hello !

Ce n'est pas "étrange", ce droit de préemption répond à un intérêt général primant sur le droit individuel, mais la préemption n'est pas systématique. En tout cas, préemption ou pas, si vous vendez un terrain vous n'avez aucun droit sur l'usage que va en faire son nouveau propriétaire.

Lecture pour vous Fantalog :
[url=https://www.safer.fr/les-safer/le-droit-de-preemption/]https://www.safer.fr/les-safer/le-droit-de-preemption/[/url]

A+

Par Isadore

Bonjour,

La SAFER ne préempte pas dans la majorité des ventes, pour commencer.

ça veut dire que quelqu'un qui veut vendre une terre agricole à quelqu'un qui va faire du local, écolo et bio peut se retrouver empêché par la SAFER qui (sous l'influence de leur partenaire FNSEA par exemple) choisirait de vendre pour de la monoculture intensive agro industrielle

Visiblement vous ne connaissez pas le fonctionnement de la SAFER, qui contrairement à un particulier peut justement contrôler le sérieux des candidats acheteurs qui doivent destiner les terres à un usage agricole.

Depuis dix ans la loi impose par exemple à la SAFER de prioriser l'attribution des terres déjà exploités en "agriculture biologiques" aux agriculteurs qui s'engagent à continuer d'exploiter la terre en agriculture biologique pendant six ans.

La SAFER a été créée pour éviter la concentration des terres dans les mains des grands exploitants et favoriser les nouvelles installations et aider le développement des petites exploitations.

Après si vous voulez vous assurer que "vos valeurs" seront respectées, il ne faut pas vendre. Il faut faire un bail rural dans lequel votre locataire s'engagera à cultiver "bio, local et écolo" sans oublier de détailler exactement ce que vous entendez par là. Ce qui est "bio" n'est pas toujours écolo, le "local" a une définition variable selon les personnes, quant à "l'écolo", c'est encore plus vague que le reste.

Pléthore d'agriculteurs font de la monoculture à grande échelle avec une certification en agriculture biologique et vendent à des industriels de l'agroalimentaire qui l'écoulent "localement" (autrement dit dans la même région).

L'huile de colza biologique issue de la monoculture, écoulée dans les supermarchés du département ou de la région où elle a été produite, ça colle avec vos valeurs ou non ?

La SAFER vérifie aussi la viabilité économique des projets. Si vous vendez à quelqu'un qui va cultiver "selon vos valeurs" un an ou deux puis couler, ce n'est pas la peine.

Si vous avez un candidat sérieux sous le coude, il a tout intérêt à déposer un dossier auprès de la SAFER. La SAFER ne fait pas que préempter, elle accompagne l'agriculteur dans son projet, et dans certains cas elle peut accorder des aides comme par exemple la prise en charge d'une part des frais d'acte.

Par fantalog

Merci beaucoup, je comprends bien mieux !! reste à voir les choses au cas par cas alors (tout est parti d'un ami qui voulait acheter une partie de ses terres à son voisin qui était en bio mais la Safer a refusé cette vente (je me dis alors que peut-être à juste titre par exemple le projet n'était pas économiquement viable) au demeurant la Safer a proposé au gros agriculteur du coin (monoculture) de racheter et du coup le voisin a refusé et garde donc ses terres...) / Pour bio écolo local oui oui bien sûr, je ne confonds pas, disons que j'ai parlé "imagé", merci beaucoup pour vos réponses. Ensuite je me dis que tout dépend de "qui" est à la safer (et bien sûr ça change d'une région à l'autre), quelle place a chacun dans ce "collectif" ? la confédération paysanne, je suppose, ne doit pas souvent être d'accord avec la FNSEA, en tous cas merci beaucoup pour ces précisions!