

Services juridiques

Conseils pour votre activité / Agri-Viti

Vous êtes propriétaires de Terres ou de Vignes

Que vous souhaitiez les vendre, les transmettre ou les mettre à disposition d'un fermier ou d'un métayer, notre Cabinet vous assiste dans ces opérations complexes à raison de la spécificité de la législation rurale.

La mise à disposition de terres ou de vignes à un agriculteur ou un viticulteur

La mise à disposition de terres ou de vignes à un agriculteur ou un viticulteur va entraîner pour vous des sujétions significatives :

- **Durée du bail minimale de neuf ans**
- **Droit au renouvellement pour le preneur en place**
- **Possibilité pour lui de transmettre le bail**
- **Droit de préemption du preneur en cas de vente**
- **Fermeage peu élevé**

Pour autant, en contrepartie, vous pourrez bénéficier de réduction de l'**ISF** et du droit de transmission dans certains cas.

La vente d'un bien rural

Le vendeur d'un bien rural peut être confronté aussi bien au droit de préemption du fermier ou du métayer qu'à celui de la **SAFER** chargée par les pouvoirs publics sur délégation de la gestion de l'espace rural. Le preneur en place et la SAFER ont la faculté de demander la révision du prix auquel vous souhaitez vendre votre bien de gré à gré.

Vous disposez également de la faculté de vendre votre bien aux enchères, mais vous devrez là encore faire une proposition préalable d'achat à la SAFER qui pourra en réguler le prix. Dans ce contexte, l'intervention d'un spécialiste pour mettre en œuvre une stratégie de cession est opportune.

Notre Cabinet d'Avocats est Mandataire en **Transaction immobilière** : Il vous accompagne dans toute opération de cession et transmission, en détermine la stratégie et négocie le cas échéant pour votre compte.

Contentieux de la reprise

Dans certains cas assez restreints, le propriétaire peut reprendre au fermier ou métayer la terre ou la vigne. Soit que le fermier n'ait pas rempli ses obligations, soit qu'il ait atteint l'âge de la retraite, soit qu'il soit décédé.

Dans chacune de ces circonstances, la mise en œuvre de la reprise est complexe (rédaction du congé, gestion de la résiliation, choix de l'aptitude à adopter en cas de décès du preneur ou de volonté de celui-ci de transmettre le bail à un descendant).

Nous rédigeons les actes (congé, notification résiliation, protocole d'accord) et privilégions la recherche d'une solution amiable. À défaut, nous gérons le contentieux qui s'en suivra devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux et la Cour d'Appel.