Quand une donation constitue une fraude au droit de préemption du fermier

© 2021 Les Echos Publishing

Lorsque des parcelles agricoles louées à un exploitant sont mises en vente, ce dernier bénéficie, en principe, d'un droit de préemption qui lui permet de les acquérir en priorité avant tout autre acheteur potentiel.

Rappel : pour bénéficier du droit de préemption, le locataire doit avoir exercé la profession agricole pendant au moins 3 ans et exploiter, par lui-même ou par le biais de sa famille, la parcelle mise en vente.

Mais lorsque ces parcelles font l'objet d'une donation, ce droit de préemption est exclu. Sauf si l'exploitant locataire établit que la donation est frauduleuse. Tel est le cas lorsque la donation a été consentie sans intention libérale (c'est-à-dire l'intention de donner), comme l'a encore montré une affaire récente.

Dans cette affaire, des époux propriétaires de terres viticoles louées à un exploitant les avaient transmises à des tiers par le biais de donations avec charge. Invoquant une fraude à son droit de préemption, l'exploitant avait demandé en justice l'annulation des donations ainsi que le paiement de dommages-intérêts.

L’absence d’intention libérale

Les juges lui ont donné gain de cause car ils ont considéré que les donations ainsi consenties étaient dénuées d’intention libérale à l’égard des donataires. En effet, ils ont d’abord constaté qu’elles avaient eu lieu au profit de personnes inconnues. Ensuite, ils ont estimé qu’elles étaient destinées à contourner le droit de préemption du fermier dans la mesure où les relations entre ce dernier et les époux bailleurs étaient fortement dégradées. Pour preuve, ils avaient tenté, en vain, de résilier le bail. En outre, leur animosité envers le locataire avait été mise en évidence par de nombreuses attestations de vendangeurs qui relataient la présence hostile de la propriétaire dans les vignes lors de la vendange 2011, allant jusqu’à qualifier le locataire de « pourri ». Enfin, dans une lettre adressée à ses clients, le propriétaire avait écrit qu’il confiait ses vignes à un vigneron du village, car il ne souhaitait pas les mettre « dans les mains de n’importe qui ».

Cassation civile 3e, 15 avril 2021, n° 20-15332

© 2021 Les Echos Publishing