

## Comores

# Droit de préemption des fermiers et métayers

Acte n°74-35 du 7 juin 1974

*[NB - Acte n°74-35 du 7 juin 1974 instituant un droit de préemption au profit des fermiers, métayers ou tous autres exploitants par bail de terres agricoles lorsque les propriétaires ou usufruitiers desdites terres les mettent en vente]*

**Art.1.-** Il est institué dans l'archipel des Comores un droit de préemption au profit des fermiers, métayers ou tous autres exploitants par bail de terres agricoles lorsque les propriétaires ou usufruitiers de ces terres les mettent en vente.

**Art.2.-** Les propriétaires ou usufruitiers sont tenus d'aviser par lettre recommandée avec accusé de réception de la mise en vente des parcelles, parties de propriété ou propriétés bénéficiaires du droit de préemption desdites terres, de leur mise en vente et de faire connaître le prix auquel ils entendent les vendre.

**Art.3.-** A compter de la notification qui lui est faite de la mise en vente des terres qu'il exploite, le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai maximum de trois mois pour se déclarer acheteur et faire connaître son accord sur le prix de vente ou le prix qu'il offre lui-même par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire ou usufruitier.

**Art.4.-** Si au terme du délai de trois mois défini à l'article 3, le bénéficiaire du droit de préemption ne s'est pas déclaré acheteur, il est déchu du droit de préemption.

**Art.5.-** En cas d'accord amiable, le bénéficiaire du droit de préemption disposera d'un délai de deux mois à compter de la signification au vendeur de l'accord, pour verser au propriétaire vendeur l'intégralité du prix de vente. Passé ce délai il sera déchu du droit de préemption.

**Art.6.-** Faute d'accord entre le vendeur et le bénéficiaire du droit de préemption, dans un nouveau délai d'un mois à compter de la date de la réponse dudit bénéficiaire, la partie la plus diligente saisit par simple requête la juridiction de droit commun de première instance du lieu où la propriété est située.

**Art.7.-** S'il ne peut concilier les parties, le tribunal compétent pourra ordonner toutes mesures utiles pour déterminer la valeur réelle de la propriété litigieuse. Il statuera par jugement fixant ladite valeur dans les formes ordinaires usées en matière civile, les parties entendues. La valeur fixée par le tribunal tiendra compte obligatoirement des investissements réalisés par le bénéficiaire du droit de préemption sur la propriété litigieuse. Le jugement sera susceptible des voies de recours habituelles.

**Art.8.-** Le jugement où l'arrêt devenu définitif, le bénéficiaire du droit de préemption disposera de deux mois à compter de la signification, pour verser au propriétaire vendeur l'intégralité du prix fixé par jugement. Passé ce délai il sera déchu du droit de préemption. Le propriétaire peut, quant à lui, refuser de vendre au prix fixé. Dans ce cas, il ne pourra pas procéder à une nouvelle vente avant un délai de 3 ans à compter du jugement ou de l'arrêt.

**Art.9.-** Le bénéficiaire du droit de préemption déchu de ce droit, ou le propriétaire qui refuse la vente supporte la totalité des frais de l'instance. En dehors de ces deux cas, les frais sont partagés par moitié.

**Art.10.-** Au cas où le titulaire du droit de préemption s'est porté acquéreur des parcelles qu'il exploite, la valeur des arbres, arbustes, ou tous autres investissements agricoles ayant apporté une plus-value au terrain objet de la transaction de son fait ne peuvent être compris dans le prix de vente.

**Art.11.-** Au cas où le titulaire du droit de préemption ne s'est pas porté acquéreur et où le nouveau propriétaire entend assurer lui-même l'exploitation agricole ou la confier à toute personne autre que le titulaire du droit de préemption, la valeur des arbres, arbustes ou tous autres investissements agricoles ayant apporté une plus-value au terrain doit être acquittée au fermier, métayer ou exploitant par bail qui les a réalisés, par le nouveau propriétaire.

En cas de contestation, le montant de cette indemnité pour plantation ou amélioration foncière de toute nature sera déterminé par une commission comprenant le préfet ou son représentant, le chef du service de l'agriculture ou son représentant, le chef du service des domaines ou son représentant et un expert désigné par chacune des parties.