

## **La notification au fermier, par erreur, des conditions de la vente du bien loué, lui permet-elle de préempter ?**

### **Question :**

**Je suis propriétaire de 300 ha de terres et j'exploite aussi en fermage 80 ha supplémentaires. Mon bailleur a vendu les terres que je loue et le notaire m'a notifié la vente pour me permettre de préempter. Je pense que je ne remplis pas les conditions pour bénéficier du droit de préemption. La notification du notaire me permet-elle néanmoins d'acquérir les terres ?**

### **Réponse :**

Le fermier est titulaire d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux des terres qu'il exploite en fermage dans les conditions des articles L.412-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Pour en bénéficier, le fermier doit notamment avoir exercé pendant plus de trois ans la profession d'exploitant agricole, avoir exploité lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente, et ne pas posséder déjà un fonds rural supérieur à 3 fois la SMI.

Par ailleurs, en cas de lien de parenté ou d'alliance jusqu'au troisième degré inclus entre le bailleur et l'acquéreur, le droit de préemption du fermier ne s'applique pas, sauf s'il a lui-même cette qualité.

Le notaire en charge de la vente d'un bien affermé doit notifier au fermier titulaire du droit de préemption le prix, les charges, et les conditions de la vente.

Le deuxième alinéa de l'article L.412-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que la notification faite au bénéficiaire du droit de préemption vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus.

La vente est parfaite si le fermier accepte cette offre purement et simplement dans les deux mois.

Il peut cependant arriver que les

conditions d'ouverture du droit de préemption ne soient pas réunies, par exemple parce que la vente est réalisée au profit d'un acquéreur qui a un lien de parenté avec le vendeur ou parce que le fermier est déjà propriétaire d'une superficie trop importante, mais que le notaire notifie néanmoins la vente, par erreur.

**Dans de tels cas, doit-on considérer que la notification vaut offre de vente et que l'acceptation du fermier rend la vente parfaite ou doit-on considérer que, dès lors que les conditions du droit de préemption ne sont pas réunies, la notification n'est pas valable ?**

Après quelques hésitations, la jurisprudence la plus récente de la Cour de Cassation semble dorénavant considérer que la notification n'a aucun effet si les conditions d'ouverture du droit de préemption ne sont pas réunies.

Ainsi, dans un arrêt du 12 octobre 2011, la Cour de Cassation a jugé que dès lors que le preneur ne bénéficiait pas d'un droit de préemption parce qu'il s'agissait d'un bien dont l'aliénation profitait à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus, la notification des conditions de la vente faite au fermier par le notaire ne lui permettait pas d'acheter.

Il en sera de même si le fermier est déjà propriétaire d'une superficie trop importante pour bénéficier du droit de préemption, la notification des charges et conditions de la vente, effectuée à tort par le notaire, ne lui permettra pas d'acquérir le bien.

**Christine FAIVRE**  
**Spécialiste en Baux Ruraux et**  
**Entreprise Agricole**  
**Avocat associé de la SCP**  
**Alain NONNON – Christine FAIVRE**