

# Comment préempter ?

**Question :**

**J'ai reçu d'un notaire une lettre me notifiant la vente d'une parcelle de terre dont je suis fermier. Je souhaiterais l'acquérir, mais le prix me paraît trop élevé. Comment puis-je exercer mon droit de préemption ? Suis-je contraint d'acheter au prix qui m'a été notifié ?**

**Réponse :**

Lorsque les conditions d'exercice du droit de préemption du fermier sont réunies, la vente envisagée doit lui être notifiée.

Le notaire doit informer le fermier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte d'huissier, du prix, et des charges, conditions, et modalités de la vente.

Le fermier qui reçoit cette notification dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son acceptation au propriétaire, dans les mêmes formes.

L'article L.412-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que

l'acceptation doit être adressée **au propriétaire vendeur**, et non au notaire qui notifie l'acte.

Dans certains cas, les Tribunaux ont pu juger régulière une réponse adressée au notaire, parce qu'il s'était prévalu d'un mandat de vente, ou de gestion, des biens loués, ou parce que la notification de la vente mentionnait une élection de domicile en son étude.

Cependant, en dehors de ces cas spécifiques qui sont souverainement appréciés par les juges, c'est bien au propriétaire vendeur qu'il faut adresser l'acceptation sous peine de voir déclarer sa préemption irrégulière.

Par ailleurs, si le fermier considère que le prix et les conditions de la vente sont exagérés, il peut saisir le Tribunal Paritaire pour lui demander de fixer la valeur vénale des biens et les conditions de la vente.

La saisine du Tribunal ne dispense pas le fermier de prévenir le propriétaire de sa décision d'acquisition sous réserve de fixation du prix

par le Tribunal ;. La saisine du Tribunal et l'information au propriétaire doivent, toutes les deux, intervenir dans le délai de deux mois.

Dans ce cas, après expertise, le Tribunal fixe les conditions de la vente mais les deux parties peuvent renoncer à sa réalisation.

La partie qui n'accepte pas paie les frais de justice.

En conclusion, si le fermier est très intéressé par l'achat, seule l'acceptation sans condition notifiée au propriétaire lui permet d'acquérir de façon certaine, tandis que l'acceptation sous condition de fixation judiciaire du prix de vente offre au propriétaire le droit de retirer le bien de la vente.

**Christine FAIVRE**  
**Spécialiste en Baux Ruraux et**  
**Entreprises Agricoles**  
**Avocat associé de la SCP**  
**Alain Nonnon - Christine Faivre**