



Droit de préemption agriculteur locataire

Par gourix

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente avec un vendeur pour un terrain d'environ 600m² (que j'ai fait border à mes frais après signature du compromis avant l'acte authentique) sur lequel exerce un agriculteur (la parcelle totale fait 1 hectare et demi. Un promoteur achète le reste mais moi seulement 600m² de cette parcelle).
Il faut savoir que le terrain est classé constructible.

Ma question est simple : l'agriculteur a-t-il un droit de préemption sur cette parcelle de 600m² classée constructible ?

Merci d'avance.

Par Isadore

Bonjour,

A ma connaissance, la jurisprudence n'a pas tranché la question de la préemption d'un bien rural devenu constructible si le propriétaire n'a pas résilié le bail rural pour cause d'urbanisme selon l'article suivant :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583781]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583781[/url]

Demandez au notaire s'il n'a pas déjà vérifié ce point.

Si le fermier est toujours en place, le bail se poursuivra avec les nouveaux propriétaires des parcelles (vous et le promoteur). Il vous appartiendra de résilier le bail et éventuellement de dédommager le fermier.

Je vous conseille de ne pas acheter tant que le fermier est en place.

Par gourix

Bonjour et merci,

Dans le compromis signé, il est noté que le vendeur s'engage à rendre la parcelle libre de toute occupation ou location contre un dédommagement (la somme a déjà été convenue entre le vendeur et l'agriculteur qui était d'accord) pour la prise de possession réelle (signature acte authentique).

Par Isadore

Bonjour,

A vérifier avec le notaire, mais si l'agriculteur accepte d'être évincé, il est probable qu'un éventuel délai de préemption ait été purgé (il y a deux mois à compter du congé pour accepter).

Dans ce genre d'affaires, mieux vaut avoir son propre notaire, distinct du notaire "vendeur", c'est le même prix puisqu'ils se partagent argent et travail.

En pratique, s'il y a possibilité de préemption, il suffit de vérifier si l'agriculteur a bien été informé du prix et des conditions de vente. Une fois le délai de deux mois écoulé sans réponse positive, vous êtes tranquille.

Par gourix

L'office notarial a informé le locataire agriculteur il y a plus de 2 mois mais par mail?

Il était au courant depuis le debut de cette vente donc l'office notarial a envoyé le document de renonciation à la préemption par mail pensant qu'il signerait. Sauf que maintenant, il ne veut plus signer. Il souhaite acquérir le terrain (borné à mes frais, juste après la signature du compromis).