

14ème législature

Question N° : 21649	De M. Pierre Morel-A-L'Huissier (Union pour un Mouvement Populaire - Lozère)	Question écrite
Ministère interrogé > Agriculture, agroalimentaire et forêt		Ministère attributaire > Agriculture, agroalimentaire et forêt
Rubrique > baux	Tête d'analyse > fermage	Analyse > droit de préemption du preneur. vente du fonds. réglementation.
Question publiée au JO le : 26/03/2013 Réponse publiée au JO le : 07/05/2013 page : 4949		

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt sur la purge du droit de préemption du fermier preneur en place prévu à l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime. Compte tenu de l'imprécision apportée lors de la réponse ministérielle à la question écrite n° 6366 à ce sujet, il lui demande de lui préciser si le refus de la lettre recommandée par le fermier preneur en place fait courir le délai de deux mois qui lui est accordé pour faire connaître sa décision.

Texte de la réponse

Suite à la deuxième intervention de monsieur le député, il convient de préciser que la formalité imposée par l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime est la notification de l'intention de vendre, accompagnée de toutes les modalités de l'opération. Cette notification peut être faite, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier. Il s'agit là d'une mesure qui vise à protéger le locataire en cas de vente du bien affermé. Mais elle ne saurait pour autant donner au preneur le pouvoir, en refusant d'accepter le courrier, de bloquer toute la procédure ou d'obliger le bailleur à recourir à la notification par huissier, en exposant celui-ci à des frais et des délais supplémentaires. Il faut donc considérer que le notaire chargé d'instrumenter a satisfait à l'obligation prévue par l'article L. 412-8 précité dès lors qu'il est établi que la notification a bien été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. C'est dans ce sens que la cour de cassation s'est prononcée dans un arrêt n° 11-27500 du 27 novembre 2012 en relevant que « l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime laissait au notaire le choix entre deux modes de signification », dont la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et que, une fois cette formalité accomplie, la cour d'appel « n'avait pas à procéder à une recherche relative à la réception effective de la lettre par le preneur ». En cas de refus du destinataire de récupérer son pli, le délai de deux mois au terme duquel le preneur doit faire part de son intention d'exercer son droit de préemption commencera donc à courir à compter de la date du premier avis postal.