

Violation du droit de préemption de l'exploitant agricole : quel délai pour contester ?



© 2025 Les Echos Publishing

Vous le savez : lorsque des parcelles agricoles louées à un exploitant sont mises en vente, ce dernier bénéficie, en principe, d'un droit de préemption qui lui permet de les acquérir en priorité en lieu et place de tout autre acheteur potentiel.

Rappel : pour bénéficier du droit de préemption, le locataire doit avoir exercé la profession agricole pendant au moins 3 ans et exploiter, par lui-même ou par le biais de sa famille, la parcelle mise en vente.

Et lorsque ce droit de préemption n'est pas respecté, le locataire est en droit de demander en justice l'annulation de la vente, et ce dans un délai de 6 mois. À ce titre, les juges ont réaffirmé récemment qu'en vertu de la loi, ce délai de 6 mois court à compter du jour où le locataire a eu connaissance de la date de la vente, et non pas de l'existence de la vente elle-même.

La connaissance de la date de la

vente

Ainsi, dans cette affaire, vendeur et acquéreur de la parcelle en cause avaient fait valoir que le locataire ne pouvait plus agir en justice en annulation de la vente car, au moment de l'exercice de son action, il connaissait l'existence de celle-ci depuis plus de 6 mois, des échanges écrits entre ce dernier et le notaire le prouvant. Mais cet argument n'a pas été suffisant pour les juges, lesquels ont donc rappelé que c'est la connaissance par le locataire de la date de la vente qu'il convient de démontrer.

En pratique : la preuve que le locataire connaissait effectivement la date de la vente est très difficile à apporter, sauf s'il en a été expressément informé via une correspondance quelconque. Sachant que, pour les juges, la publication de la vente ne vaut pas information du locataire. Il en résulte, en pratique, que l'action en justice du locataire est quasi-imprescriptible !

[Cassation civile 3e, 30 mai 2024, n° 21-21366](#)

© 2025 Les Echos Publishing