

Biens

Vente, résiliation amiable et ... (surtout) droit de préemption !

La loi sur le bail à ferme¹ accorde un droit de préemption au preneur en cas de vente du bien loué². Elle prévoit en effet que le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur *qu'après* avoir mis ce dernier en mesure d'exercer son droit de préemption et que, « [à] cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée », ajoutant que « Cette notification vaut offre de vente »³. En cas de vente faite en méconnaissance du droit du preneur, celui-ci peut notamment exiger d'être subrogé à l'acquéreur⁴.

La Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur ces dispositions dans un arrêt du 2 juin 2023*⁵. Dans l'espèce soumise aux juges du fond, le propriétaire d'un bien loué à ferme a *donné* celui-ci à un candidat-acquéreur à qui il avait voulu le *vendre* un an plus tôt ; la vente avait alors été résiliée de commun accord. Le preneur, qui a ensuite reçu un congé du donataire, estime toutefois que son droit de préemption a été violé. Les juges du fond ont suivi la thèse du preneur : ils décident que le droit de préemption a été méconnu et que la donation est inopposable au preneur. Faisant application de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, ils reconnaissent au preneur le droit d'être subrogé à l'acquéreur (aux conditions convenues entre celui-ci et le bailleur-vendeur).

La Cour de cassation ne censure pas cette décision du Tribunal de première instance d'Anvers⁶. Elle rappelle que la vente est un contrat consensuel qui naît dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix⁷ et que, par conséquent, le droit de préemption naît dès le moment de cet accord entre le bailleur et le tiers acquéreur. Selon la Cour, il n'est pas requis de notifier le contenu d'un compromis ou d'un acte de vente sous seing privé pour que le preneur soit admis à exercer son droit de préemption⁸ ou son droit à substitution en cas de méconnaissance dudit droit. Elle ajoute encore que, dès lors que le droit de préemption existe dès la conclusion du contrat de vente, sous peine de méconnaître ce droit, la résiliation de commun accord de la vente, en application de l'article 1134, alinéa 2, de l'ancien Code civil⁹, ne peut être rendue opposable au preneur et avoir pour effet de faire disparaître la vente de l'ordonnancement juridique à son égard - et ce même si elle est intervenue avant la notification prévue par l'article 48 -. Le preneur pouvait donc prétendre à son droit de substitution.

Amandine DESPRET ■

Assistante au Centre de droit privé de l'UCLouvain
Avocate au Barreau du Brabant Wallon

¹ La Section 3 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, dénommée « Des règles particulières aux baux à ferme », insérée par la loi du 4 novembre 1969 (M.B., 25 novembre 1969, p. 11304), ci-après « la loi sur le bail à ferme ».

² Loi sur le bail à ferme, art. 47.

³ Loi sur le bail à ferme, art. 48, § 1^{er}, al. 1^{er}.

⁴ Loi sur le bail à ferme, art. 51, al. 1^{er}.

⁵ * Cass., 2 juin 2023, R.G. C.22.0422.N, www.iuprotal.be

⁶ Qui statuait dans le même sens que la juridiction du fond, à savoir le Juge de paix de Kapellen.

⁷ Référence est ici expressément faite aux art. 1582 et 1583, ancien Code civil.

⁸ Dans le cas d'espèce soumis aux juges du fond, le notaire chargé de rédiger le compromis avait contacté le preneur par téléphone pour lui demander s'il exercerait son droit de préemption en cas de vente. Le preneur avait répondu par l'affirmative, par écrit.

⁹ Cette disposition de l'ancien Code civil est remplacée, dans le Code civil, par l'article 5.69.