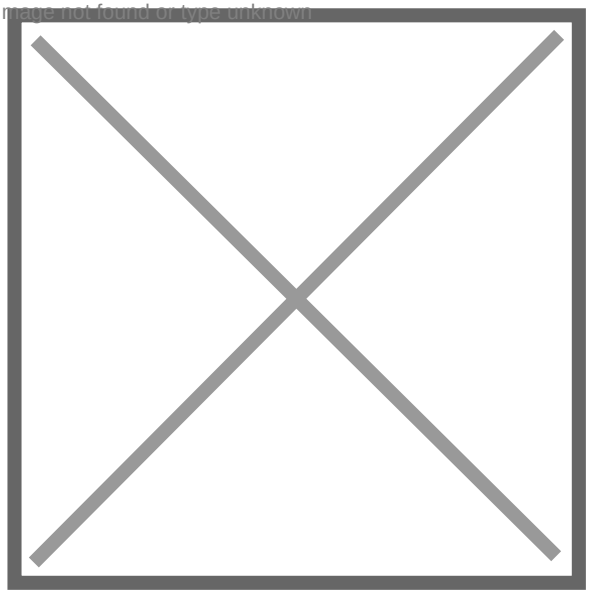
Image not found or type unknown



Comment recuperer un champ sous bail

Par **manol**, le **17/02/2008** à **14:28**

Bonjour,
Mon grand père a établi un bail avec un agriculteur pour un champ, il s'agit d'un bail de 9 ans mais qui est automatiquement reconduit tous les 9 ans.
Comment mon grand père pourrait il récupérer son champ pour me le vendre?
Un notaire lui a dit qu'il n'y avait aucune possibilité.
Je trouve cela inimaginable.
Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Erwan**, le **18/02/2008** à **21:40**

Bjr,

le droit rural est effectivement d'une autre époque, nous avons basculé du droit de l'ancien régime à un système socialiste non fondé sur la propriété mais sur l'exploitation.

L'agriculteur locataire bénéficie en effet d'un droit au renouvellement tous les neufs ans. Pour reprendre le champ vous devez avoir le statut d'agriculteur, avoir les examens d'école d'agriculture, exploiter effectivement, être inscrit à la MSA, habiter sur place, etc...

En outre, le locataire a un droit de préemption et peut même faire baisser le prix s'il estime que c'est trop cher.

Le locataire peut transmettre son bail, apporter les terres à une société etc...

Le droit rural est une véritable confiscation de la propriété d'autrui, très peu de gens le savent.

Il vous serait peut-être possible de récupérer la parcelle concernée moyennant forte indemnisation du locataire. Mais s'il saisi le tribunal apraitaire des baux ruraux il est possible de la corporation lui donne raison.

Par contre, si le bail porte sur une parcelle dont le surface ne dépasse par 50 ares, le statut des baux ruraux ne s'applique pas.

Mais encore, le statut des baux ruraux ne s'applique pas si le terrain est classé comme constructible. A vous de faire le nécessaire si c'est possible.

Il y a donc trois portes de sortie envisageables.

Ceci mis à part, il est probable que votre Notaire ait raison...

Bonne chance.

Par **manol**, le **26/02/2008** à **12:58**

bonjour,
je vous remercie beaucoup pour votre réponse, malheureusement j'aurais aimé une autre solution.
pourriez vous maintenant me dire que deviendra ce terrain lors de la succession de mon grand père, sachant qu'il a 3 enfants (dont mon père).
Y a t-il moyen de faire un testament ou autre pour qu'il me revienne et pourrais-je le récupérer ?
Ou mon père peut-il le récupérer lors du partage ?
il faut savoir que le cultivateur qui l'exploite à la cinquantaine mais que son jeune fils risque fort de reprendre la ferme.
encore merci pour vos réponses.

Par **Erwan**, le **26/02/2008** à **21:36**

Bjr,

vorte grand-père peut vous léguer ce champ par testament, si la valeur de ce champ de dépasse pas la quotité disponible, c'est à dire la portion de patrimoine dont chacun peut disposer librement. Chacun des trois fils (dont votre père) a une part d'héritage, de pein droit.

Par ailleurs, si le fils du locataire est agriculteur et prend la suite de son père, le bail lui sera transmis.

Dans tous les cas vous ne pourrez reprendre le champ qu'aux conditions que je vous ai déjà exposées. Sauf à payer...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **manol**, le **26/02/2008** à **21:47**

oui mais s'il me lègue ce champ par testament, je ne pourrais pas l'utiliser ? je ne peux pas profiter de cette donation pour "casser" le contrat avec l'agriculteur ?
et si aucun testament n'est fait et que les 3 fils décident de le vendre, le locataire est toujours prioritaire ?
excusez moi si je ne comprends pas tout, le droit n'a jamais été mon point fort.
encore merci

Par **Erwan**, le **26/02/2008** à **22:14**

Même s'il vous lègue e champ vous ne pourrez le reprendre que si vous répondez aux conditions requises, globalement, être agriculteur...

La "donation" ou le "leg" (donation pour cause de mort), ne rompent pas le contrat.

En cas de vente par les trois fils, le locataire reste prioritaire.

Je vous confirme que le droit rural est d'une autre époque. Un bail rural est une véritable "expropriation privée".

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés