



## Vente terrain bail rural et maison attenante

Par kuligan, le 18/09/2011 à 16:13

Bonjour,

Je viens vers vous un peu désespéré je l'avoue ! Depuis 1 ans et demi, ma grand mère est décédée et notre notaire et certains de mes frères semblent tous s'être mis de la partie pour faire trainer les choses. En effet, je tente de faire simple : nous avons hérité d'une maison sur une parcelle, et sur la parcelle juste collée d'un terrain de 1,59 hectare. Ce dernier est cultivé par un agriculteur dans le cadre d'un bail rurale verbale (juste accord oral entre ma grand mère et l'agriculteur il y a bien longtemps) celui ci paie bien sa cotisation a la sa pour ces terres et sur le bénéfice agricole. Donc pas grand chose a faire pour qu'il s'en aille de ces terres !

Il souhaite acheter cette terre, mais pas la maison, super, vendre une maison seule sans terre a la campagne s'est mission impossible vous l'aurez compris. Hors, nous avons une autre personne, agriculteur aussi, qui souhaite acheter le tout, et a prix intéressant , seulement le notaire nous dit que la vente est impossible, tant que le premier agriculteur ne veut pas partir. Je précise que ce dernier agriculteur, en achetant tout, est peut être prêt a lui louer une autre parcelle plus loin qui lui appartient.

Le notaire dit que sans accord écrit du 1er agriculteur, on ne peut que regarder cette maison tomber petit a petit en ruine ! Que puis je faire ? Il y a urgence, on ne trouvera pas 10 000 acheteur ! Le notaire se moque t il de nous ? En plus mais frère son un peu exigeant cote prix, boude aussi ... Bref les vrais histoires de famille lors d'un héritage, et cela mine le morale de ma maman. Aidez moi svp

Merci d'avance

***Tentez de proposer à votre exploitant fermier preneur en place ( verbal ) un échange d'exploitation avec la parcelle ( plus loin ) dont votre candidat acquéreur est propriétaire , dans les termes de l ' art. L 411 - 39 du Code Rural***

Par kuligan, le 26/09/2011 à 18:27

Personne ne peut m'aider ? (

Par Domil, le 26/09/2011 à 18:30

[citation]Tentez de proposer à votre exploitant fermier preneur en place ( verbal ) un échange d'exploitation avec la parcelle ( plus loin ) dont votre candidat acquéreur est propriétaire , dans les termes de l' art. L 411 - 39 du Code Rural[/citation]

Par **fra**, le **26/09/2011** à **19:25**

Bonjour,

Ou bien, négocier avec le preneur en place qu'il laisse un peu de terrain autour de la maison pour la rendre plus intéressante à la vente. Un Géomètre expert établirait un bornage avec la création d'une nouvelle parcelle comprenant la maison, et le fermier renoncerait à son droit de préemption sur celle-ci, ce qui lui permettrait, peut être, d'acquérir les terres sans la maison.

Par **kuligan**, le **28/09/2011** à **13:06**

Bonjour,

merci de votre réponse, c'est effectivement ce que nous avons envisagé dans un premier temps: établir un re-bornage. Seulement le possible acquéreur souhaite tout le lot ou rien ... à proposé l'achat qui nous semble un prix intéressant. Et le problème, c'est que les 2 partis sont agriculteurs, j'ai plutôt l'impression qu'entre eux, c'est un peu à celui qui embêtra au mieux l'autre ...

Je les ai contacté tous les 2, et demande à l'acquéreur s'il n'aurait pas une autre terre à lui louer en contrepartie ... affaire à suivre

Par **nika22**, le **28/07/2014** à **16:32**

Bonjour,

Je rencontre le même problème, j'ai une maison à vendre sur un terrain attenant d'un hectare 16.., j'ai eu des acquéreurs, malheureusement beaucoup sont repartis car impossible de récupérer la parcelle de terre louée à l'agriculteur, (bail établi avec les parents en 1999 et depuis 2006 à la retraite, la parcelle de terre à été transmise d'office à leur fils sans avoir donné congé ????, donc pas de nouveau bail pour le fils) qui n'est pas intéresser par l'achat du lot à la vente, alors pour m'embêter il use de son droit de préemption, rien par écrit évidemment, refuse de se déplacer chez le notaire mandaté pour une résiliation amiable, un nouveaux acquéreur étant intéresser aujourd'hui par la vente du lot, la vente va à nouveau tombé à l'eau, c'est le droit de préemption qui pose problème, tel qu'il est encore autorisé aujourd'hui, la Chambre d'Agriculture cautionne se droit de préemption de la loi de 1946 qui ne protège que les agriculteurs, beaucoup de petits propriétaires se voient perdre leurs parcelles de terre héritées de leurs parents sans pouvoir rien faire, c'est vraiment injuste, se droit de préemption devrait être levé (la peine de mort à bien été abolie),se droit de préemption doit être dénoncé car les agriculteurs en profite pour avoir de la terre qui ne leurs coûtent rien et qui nous empêchent de vendre nos maisons. Concernant les Baux Ruraux certains départements ont fait des mises à jours bien faites où c'est écrit noir sur blanc

concernant les petites parcelles et la résiliation amiable par anticipation, mais sur la Bretagne rien n'est fait, bravo les Juristes des Chambres d'Agriculture Bretagne, merci pour tout!!! et vives les embrouilles.

Merci de votre soutien, une réponse me serait agréable.