



## Bail papier, repris par un exploitant, validité

-----  
Par wouaneguene

Bonjour,

J'ai hérité d'un terrain agricole de mon père. Ce dernier avait signé sur papier libre un bail à un agriculteur.. Cet agriculteur exploitait alors cette terre pour laquelle il avait un bail en son nom personnel dans le cadre de son EARL. Il a cédé son EARL. le nouveau propriétaire a continué à exploiter la terre de mon père, en payant les fermage via des chèques au nom de l'EARL.

J'ai contacté la SAFER afin de savoir si cet exploitant était considéré comme bénéficiaire d'un bail rural. La réponse est oui, puisqu'il a payé les fermage. Un fermage pourrait donc se transmettre entre exploitants, sans autorisation explicite propriétaire ? Il suffirait de céder son EARL pour cela.

J'ai donc contacté l'exploitant, avec difficulté, pour lui indiquer que je souhaite vendre la terre et lui demander s'il était intéressé. Ce dernier m'a indiqué au téléphone que cela l'intéressait, mais qu'il devait se renseigner et revenir ensuite vers moi. Cela fait plus de 6 mois, et malgré une relance par mail, c'est silence radio.

Je suis donc apparemment coincé, puisque si effectivement l'exploitant actuel est considérée comme ayant un bail rural, aucun autre exploitant ne voudra acheté ma terre si j'ai bien saisi.

Cette situation est d'autant plus pénible que mon père avait consenti un bail en 2001 à un de ses amis d'enfance, à un prix juste à la fourchette basse. Bail qui n'a jamais été réévalué. Je suis donc propriétaire d'un terrain évalué entre 20 et 25k?selon les informations de la SAFER, qui taxe foncière déduite me rapporte 130?, soit 0,65% avant impôt.

Mes questions :

- si je vends le terrain à un autre exploitant, à quel conditions pourra t il reprendre le terrain en exploitation ?
- vers quel organisme/professionnel puis je me tourner pour s'occuper de la vente du terrain, car je n'habite pas dans la même région que ce terrain.

Merci par avance des éclairages que vous pourrez m'apporter. N'étant pas du monde agricole, j'ai l'impression d'être le cocu de l'affaire.

Cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Normalement le bail ne peut être cédé sans l'accord du bailleur.

Dans votre cas, je pense que le bail n'a pas été transmis, mais qu'on est passé sur un bail oral, validé par le paiement des fermages au nom de l'EARL. Le début du bail serait alors à dater du paiement du premier fermage par l'EARL.

Un autre exploitant pourra s'arranger à l'amiable. Sinon, il pourra donner congé pour reprise 18 mois au moins avant le renouvellement du bail (pour neuf ans) :

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F36449]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F36449[/url]

Pour vendre un bien immobilier, il faut obligatoirement passer par un notaire pour la signature de l'acte authentique. Un notaire exerçant en milieu rural pourra par ailleurs vous conseiller sur cette histoire de bail.

Pour vendre, votre locataire est dans tous les cas prioritaire. Il faudra commencer par purger son droit de préemption.

Sinon, la SAFER pourra être intéressée (bien qu'avec un locataire sur le terrain...). C'est gratuit :

[url=https://www.safer.fr/les-safer/pourquoi-faire-appel-a-la-safer/vendre-un-bien/]https://www.safer.fr/les-safer/pourquoi-faire-appel-a-la-safer/vendre-un-bien[/url]

Sinon, le notaire ou un agent immobilier local pourra se charger chercher un acheteur. Vous pourrez aussi faire passer le mot chez les agriculteurs du coin et contacter les mairies.

-----  
Par wouaneguene

Bonjour

Merci pour votre réponse n'est plus précise.

Pour ce que la date de début du fermage en se basant sur le paiement par l' EARL, ce point va être compliqué car l'ami de mon père avait déjà commencé à faire des paiements via le chèque de learl avant de céder son entreprise. Cependant, j'avais trouvé le document de vente de l'EARL, qui pourrait être considérés alors comme le point de départ du nouveau bail.

Cordialement