



Vente d'une grange avec 7HA loués par bail rural écrit ? Quels so

Par Manza

Bonjour à toutes et à tous,

En 2018, j'ai acquis un ensemble immobilier comprenant une maison principale, une grange indépendante à rénover, ainsi qu'un terrain d'environ 9 hectares.

Dans le cadre de cette acquisition, j'ai signé un bail rural écrit avec un agriculteur local pour l'exploitation de 7 hectares, les 2 hectares restants ont fait l'objet d'un accord oral entre l'agriculteur et moi, précisant qu'ils étaient réservés à mon usage personnel (jardin, pâturage, etc.).

Or, je découvre que l'agriculteur déclare actuellement les 9 hectares à la PAC, ce qui ne reflète pas la répartition effective ni contractuelle de l'exploitation.

Aujourd'hui, je souhaite vendre la grange avec les 7 hectares concernés par le bail écrit, mais l'agriculteur s'oppose à ce projet et semble vouloir faire barrage à la vente.

Je m'interroge donc sur les points suivants :

Puis-je vendre librement la grange avec les 7HA loués, dans le cadre du bail rural en cours ?

L'agriculteur bénéficie-t-il d'un droit de préemption, et si oui, comment cela s'applique-t-il dans ce cas ?

Le fait qu'il déclare 9HA à la PAC, y compris les 2HA qui ne sont pas loués par écrit, peut-il être considéré comme un abus ou un élément en ma faveur ?

Est-il envisageable de résilier le bail ou de vendre avec maintien du bail au profit de l'acquéreur ?

Quelles démarches dois-je entreprendre pour sécuriser juridiquement la vente (notification, offre au preneur, etc.) ?

Je vous remercie sincèrement pour vos éclairages juridiques.

Bien cordialement,

Par Claude40

Bonjour Manza,

Votre situation est effectivement délicate, mais pas rare dans le contexte des baux ruraux. Pour répondre à vos questions :

Oui, vous pouvez vendre la grange avec les 7 hectares, mais l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du bail en cours. Le bail continue donc avec le nouveau propriétaire.

Le preneur a effectivement un droit de préemption dans le cadre de la vente de terres louées. Vous devrez lui notifier votre intention de vendre, avec les conditions de vente, via un acte d'huissier. Il aura alors un délai de 2 mois pour se positionner.

Le fait que l'agriculteur déclare les 9 hectares à la PAC pourrait constituer un élément à soulever, notamment pour contester une éventuelle mauvaise foi ou pour rétablir les droits sur les 2 hectares non loués par écrit. Cela ne joue pas directement sur la vente, mais pourrait peser dans un éventuel litige.

La résiliation anticipée du bail est difficile, sauf en cas de faute grave ou de congé délivré dans les règles. Il est donc plus simple et courant de vendre avec maintien du bail.

Je vous conseille vivement de consulter un notaire ou un avocat spécialisé en droit rural pour sécuriser chaque étape, notamment les notifications officielles.

Bon courage dans vos démarches !