



Echange de terrain sur un terrain en fermage

Par itachi

Bonjour

je voudrais échanger un terrain qui se trouve derrière ma maison avec un agriculteur X. Contre un terrain que je possède mais qui est en fermage avec un autre agriculteur Y.

le fermage va jusqu'en 2028.

Est ce possible ?

merci

Par Isadore

Bonjour,

Oui, mais le bail rural de M. Y se poursuivra sans modification, M. X devenant le nouveau bailleur.

Si le bail rural de M. Y porte sur plusieurs parcelles, dont des terrains qui ne seront pas échangés, M. X et vous serez co-bailleurs. Un bail rural n'est pas divisible. En pratique cela aboutira à une situation où M. X et vous, propriétaires de biens distincts serez "bailleurs associés" au sein d'un même contrat de location. Cela peut être un peu délicat. Par exemple pour donné congé au fermier il faudra vous mettre d'accord. Et vous en prendrez au moins jusqu'en 2028. Si vous êtes dans ce cas faites vous bien expliquer les conséquences par votre notaire.

Avec l'accord du fermier Y il sera possible de "reporter" le bail sur la nouvelle parcelle et si besoin de faire en sorte d'avoir deux baux distincts, un par propriétaire.

Par itachi

merci de la réponse

c'est bien le cas, j'ai d'autres parcelles dans le bail avec Y.

mais je ne veux pas être co associés avec X

comment puis je faire ?

Par Isadore

c'est bien le cas, j'ai d'autres parcelles dans le bail avec Y.

mais je ne veux pas être co associés avec X

comment puis je faire ?

Si vous tenez à l'échange, il faut soit convaincre votre fermier de coopérer pour la création de nouveaux baux, soit attendre la rupture du bail avant de faire l'échange.

L'intérêt de votre fermier n'est pas forcément d'accepter une modification du bail actuel. Si vous faites l'échange de parcelles, l'indivisibilité du bail rendrait plus difficile de le mettre à la porte puisqu'il faudrait que ses deux bailleurs coopèrent. Après votre locataire peut y trouver son intérêt : par exemple obtenir un bail sur la nouvelle parcelle si elle est mieux située, négocier une baisse de fermage ou une indemnité..