



## Heritage d'une propriété rurale avec fermier

-----  
Par Visiteur

J'ai su le 30/03 que j'héritais par testament d'un frère et d'une soeur lui décédé en septembre 2009,(succession faite au profit de sa soeur) elle en février 2011 (elle était sous tutelle )sans enfants juste deux neveux ( fils de leur frère décédé) d'une propriété rurale sur laquelle se trouve un fermier.Etant étrangère à la famille, je dois payer 60% de droit l'estimation de la propriété est de 486.000 euros, seule solution vendre la maison d'habitation (louée au fermier agé de 68 ans mais pas à la retraite et qui a un fils 36ans qui exploite avec lui)et 2 parcelles constructibles. il s'agit d'un bail verbal,( aucune trace de bail écrit) toutefois dans les papiers j'ai trouvé un courrier du fermier répondant à l'ancien propriétaire qui voulait le mettre dehors en 2004( ils s'entendaient pas du tout)lui rappelant l'existence d'un bail en date du 23 septembre 1976. Evidemment pour résilier je suis hors délais de 1 mois si on prend cette date là, d'après le notaire le fermage étant payé le 25/03 de chaque année la date du bail est de mars, d'ou je suis d'après lui repartie pour un bail de 9 ans à un prix dérisoire en plus ( 2000 euros) pour des bâtiments d'exploitation une maison et 29 ha de terrains.D'après le notaire, la résiliation devant se faire 18 mois avant l'expiration du bail qui est donc toujours d'après lui en mars 2012, le courrier aurait du être fait en septembre 2010, sauf que je n'étais pas propriétaire.Qu'elle solution j'ai pour vendre ces terrains qui font partis du bail à ferme et la maison ( le fermier étant bien entendu prioritaire à prix égal) si ce dernier y met de la mauvaise volonté , ce qui semble être son intention, il n'avait pas pris la retraite en espérant récupérer la propriété auprès de la safer si les héritiers avaient vendus.Puis je résilier le bail, pour le mettre à mon nom, et sortir les parcelles constructibles, je ne suis pas contre le fait de le garder comme fermier, si je peux vendre. Bien entendu si on peu s'entendre c'est mieux, sinon qu'elle solution puis je avoir. Le notaire dois le rencontrer dans un premier temps pour connaitre ses intentions. Je ne souhaite pas vendre la propriété, uniquement le constructible pour payer les droits. Merci de votre aide

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

hors délais de 1 mois si on prend cette date là, d'après le notaire le fermage étant payé le 25/03 de chaque année la date du bail est de mars, d'ou je suis d'après lui repartie pour un bail de 9 ans à un prix dérisoire en plus ( 2000 euros) pour des bâtiments d'exploitation une maison et 29 ha de terrains.D'après le notaire, la résiliation devant se faire 18 mois avant l'expiration du bail qui est donc toujours d'après lui en mars 2012, le courrier aurait du être fait en septembre 2010, sauf que je n'étais pas propriétaire.Qu'elle solution j'ai pour vendre ces terrains qui font partis du bail à ferme et la maison ( le fermier étant bien entendu prioritaire à prix égal) si ce dernier y met de la mauvaise volonté , ce qui semble être son intention, il n'avait pas pris la retraite en espérant récupérer la propriété auprès de la safer si les héritiers avaient vendus.Puis je résilier le bail, pour le mettre à mon nom, et sortir les parcelles constructibles, je ne suis pas contre le fait de le garder comme fermier, si je peux vendre. Bien entendu si on peu s'entendre c'est mieux, sinon qu'elle solution puis je avoir. Le notaire dois le rencontrer dans un premier temps pour connaitre ses intentions. Je ne souhaite pas vendre la propriété, uniquement le constructible pour payer les droits.

Hélas, je vais être même plus pessimiste que votre notaire. Non seulement, il faut bien respecter un délai de préavis de 18 mois avant le terme du bail (qui sera fixé par le juge, mais je rejoins l'avis de votre notaire pour le faire partir en mars), mais bien plus ce congés doit être motivé par des évènements très restrictifs essentiellement liés à la faute du locataire.

Il n'est pas possible de donner un congés pour vente. Si vous vendez le bien loué, alors le locataire pourra préempter, la SAFER également, et si personne ne préempte, alors le bail se poursuivra avec le nouveau propriétaire.

Il faudrait indemniser le locataire afin de faire un compromis. Ce serait à mon sens ici la meilleure solution.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Dans mon cas les 2 parcelles que je souhaite vendre sont en zone constructible du PLU, la safer ne peut préempter, le locataire est prioritaire à prix égal, mais ne puis je sortir d'aucune façon ces parcelles du bail étant bien entendu que je ne vends pas pour faire du bénéfice mais pour payer l'état et encore il m'en manquera sûrement.

Quant à la maison qu'il habite les toits sont à refaire et je n'en ai pas les moyens, il a quand même 68 ans l'age largement de prendre sa retraite et il a une maison à lui en propre dans un village à 3 km, ce qui ne l'empêche pas de poursuivre l'exploitation sur mes terres. N'ai je vraiment aucun moyen de vendre? SOn loyer annuel de 2000 euros couvre juste l'assurance et le foncier, meme si je lui augmente ca ne paye pas les travaux de toiture

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Dans mon cas les 2 parcelles que je souhaite vendre sont en zone constructible du PLU, la safer ne peut préempter, le locataire est prioritaire à prix égal, mais ne puis je sortir d'aucune façon ces parcelles du bail étant bien entendu que je ne vends pas pour faire du bénéfice mais pour payer l'état et encore il m'en manquera sûrement.

Hélas non, car les baux ruraux sont quasi impossibles à rompre, sauf faute du locataire mais ce dernier semble bien respecter ses obligations contractuelles.

Quant à la maison qu'il habite les toits sont à refaire et je n'en ai pas les moyens, il a quand même 68 ans l'age largement de prendre sa retraite et il a une maison à lui en propre dans un village à 3 km, ce qui ne l'empêche pas de poursuivre l'exploitation sur mes terres. N'ai je vraiment aucun moyen de vendre?cter ses obligations contractuelles.

Toujours pas.

Le fait que le locataire soit à l'âge de la retraite n'est pas une cause de résiliation à votre profit. Quant au fait que les toits sont en mauvais état, même chose.

Très cordialement.