



Terrain agricole

Par jerem

j ai un terrain a coter de chez moi. Une terre agricole. Elle est louer par un locataire. La terre est louer "verbalement". Je voudrais l acheter mais le locataire donne son droit de préemption". Sachant que se locataire a une servitude sur mon terrain et que le propriétaire veut me le vendre, que propose le droit français dans se genre de situation?

Par salutation

Bonjour,

La loi apporte une valeur juridique à tout bail de location écrit. Cependant, en l'absence de bail écrit, la jurisprudence accorde tout de même une valeur au bail verbal s'il implique que le locataire verse mensuellement un loyer et les charges attenantes.

Le locataire devra prouver qu'il existe bien un bail tacite devant le juge par le biais de quittances de loyer, preuves de paiement, contrats conclus auprès de sociétés (électricité, eau...).

S'il démontre qu'il est bien locataire, ce dernier pourra bénéficier du dispositif légal de la Loi de 1989.

Par salutation

il existe un droit de préemption pour le fermier en place,

mais certainement pas en matière de servitude de passage, la seule possibilité c'est l'insertion d'un pacte de préférence dans le compromis.

Vous pouvez vous substituez au bénéficiaire de la promesse, si l'acquéreur accepte cette offre, ou la banque refuse le crédit bancaire, mais cela est naturellement très hypothétique,