



Avenant à un bail rural

Par Nick84

Bonjour,

Je suis propriétaire de plusieurs parcelles que j'ai louées. Je souhaite vendre l'ensemble de ces parcelles sauf une sur laquelle existe deux chaînes de propriétaires : moi même et mes cousins. A la signature du bail je ne le savais PAS. Une semaine après, un cousin revendique la propriété de cette parcelle a mon grand étonnement. Cela fait trois ans que je bataille pour récupérer mon bien. Donc j'ai décidé de vendre les autres parcelles a mon locataire et de laisser la dite parcelle sur le bail en cours pour un euro symbolique. Est ce possible ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez sans problème vendre les parcelles qui sont à vous seul.

En revanche, si vous possédez une ou plusieurs parcelles en indivision avec l'un vos cousins il est hors de question de la mettre en location pour un seul euro. Ce serait nuire gravement aux intérêts de l'indivision.

Il n'est déjà pas évident que vous ayez le droit de conclure un bail sans l'accord de vos cousins (cela requiert soit la majorité des deux tiers des parts soit l'unanimité selon la nature du bail). Mais en tout cas vous ne devez pas conclure un bail qui lèserait vos cousins en les privant à la fois de la jouissance du terrain et d'un juste loyer. Vous risqueriez de devoir les indemniser.

Vous évoquez un bail rural, un bail rural sur une parcelle doit être consenti à l'unanimité des indivisaires ou avec la permission d'un juge. Sans quoi il est nul et inopposable aux autres indivisaires. Vos cousins seraient donc en droit d'exiger le départ du "locataire" de la parcelle.

Par Nick84

Je ne suis pas en indivision avec mes cousins. Voilà comment les choses se sont PASSÉS. En 1950 mon pere reçoit de ses parents un lot de terres qu'il me donne ensuite en juillet 2000. Il cultive ces terres pendant plus de 50 ANS. A SON décès je les loue car je ne peux pas m'en occuper et ma mère en a l'usufruit. La notaire inscrit donc toutes les parcelles sur le bail. Ce n'est qu'une fois le bail signé que le cousin se manifeste. Il me présente une attestation immobilière au profit de son père ou figure cette parcelle suite au décès de son grand pere. Or aujourd'hui ce cousin est décédé et ce sont ses enfants les héritiers. Or les notaires ne peuvent pas définir qui est réellement le propriétaire ou ne veulent pas chercher. Comment sortir de cet impasse car les cousins ne veulent rien entendre d'où mettre a la vente sauf cette terre en attendant que le problème se règle. Si a la signature du bail la notaire nous avait dit attention il y a problème sur cette parcelle on aurait pas loue.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre cousin vous a produit une attestation immobilière au profit de son père ? Précisément de quoi s'agit-il ? Attestation de qui, de quelle date ? Publiée au fichier immobilier ?

Si votre père a cultivé ces terres pendant cinquante ans en se comportant comme le propriétaire, vous pouvez probablement invoquer la prescription acquisitive afin de couper court aux revendications du cousin. Sinon, il faudra étudier comment les successions ont été réglées.