



## Mise en vente de la maison avec les terres agricoles et le bail

-----  
Par SilverF

Mesdames, messieurs, bonjour,

Je suis mandatée pour la mise en vente d'une propriété comprenant une maison ainsi qu'environ 7 hectares de terres agricoles actuellement louées à un exploitant agricole (production de foin). Son bail est extrêmement simple, avec peu d'information (sauf le loyer et les parcelles) ; il a été signé en février 2010 avec les dates de validité du bail indiqué comme suit : « 01.11.2009 ? 31.10.2018 » (donc signature du bail après son début).

La maison (actuellement vide) est enclavée au milieu des terres agricoles. La parcelle sur laquelle elle est située ne fait pas partie du bail. Le seul accès à la maison se fait par un chemin en terre qui traverse l'une des parcelles agricoles louées et qui n'est pas renseigné sur le cadastre.

Les relations entre le fermier et les propriétaires sont très conflictuelles, par ailleurs, il n'a pas réglé les fermages depuis trois ans. Il utilise également plusieurs éléments situés sur la parcelle de la maison qui n'est donc pas comprise dans le bail, par exemple l'eau du puits pour arroser son champ, une des granges pour stocker le foin, et enfin il traverse la parcelle entre la maison et les dépendances tandis qu'il y a une autre possibilité de passer en restant sur les parcelles louées.

J'ai contacté ce fermier afin de savoir s'il pouvait être intéressé par l'acquisition de la maison et des terres. Selon lui je suis obligée de dissocier la maison et les terres et les vendre séparément et dans ce cas-là il serait peut-être intéressé par les terres. En aucun cas il est intéressé par la maison. Il se comporte d'une manière très agressive en promettant de bloquer la vente et continuer à utiliser le passage dans la cour et le puits malgré qu'ils ne soient pas sur des parcelles louées.

Je sais bien que l'exploitant bénéficie d'un droit de préemption sur les terres qu'il exploite dans le cadre de son bail rural. Toutefois, le propriétaire souhaite vendre l'ensemble en un seul lot, à savoir la maison et les terres agricoles ensemble. Est-ce que le fait que la maison est enclavée et n'a pas d'autre accès qu'à travers les terres louées ne laisse pas la possibilité de procéder à une vente globale, en un seul lot ? Quels sont les droits de ce fermier dans ce cas-là ?

D'ailleurs, compte tenu du fait qu'il ne paie plus ses fermages et qu'il profite de la parcelle qui n'est pas dans le bail, je souhaiterais également savoir si une résiliation judiciaire du bail rural pourrait-elle être demandée sur la base de ces différents manquements ?

Je vous remercie par avance

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, il est vrai que le fermier peut ne préempter que les terrains qu'il loue, à moins que le lot ne soit "indivisible", ce qui ne semble pas être le cas. On ne peut forcer le fermier à acheter des biens qu'il ne loue pas, ni utiliser la vente en lot pour passer outre son droit de préemption.

Le problème de l'enclave sera résolu par la création d'une servitude légale de passage.

D'ailleurs, compte tenu du fait qu'il ne paie plus ses fermages et qu'il profite de la parcelle qui n'est pas dans le bail, je souhaiterais également savoir si une résiliation judiciaire du bail rural pourrait-elle être demandée sur la base de ces différents manquements ?

Oui, si ces fautes sont prouvées, il y a de quoi faire... Avocat vivement conseillé car si le bailleur se plante dans la procédure la résiliation sera impossible. C'est dommage que votre client n'ait pas réagi plus tôt, mais bon, ça le regarde.

[url=https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F36454]https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F36454[/url]

Si votre acquéreur n'est pas pressé, il sera plus avantageux pour lui de faire résilier le bail.

Notez que si le fermier régularise le paiement des loyers après les mises en demeure obligatoires, le motif "loyers impayés" ne sera plus utilisable.

Il peut aussi commencer par mettre une bonne serrure à la grange et un dispositif bloquant l'accès au puits, des panneaux "propriété privée, défense d'entrer" avec des caméras filmant les zones non concernées par le bail (pour collecter des preuves en cas d'effraction ou de vandalisme).

Note : si le fermier demande la restitution de son foin, il faudra s'organiser pour le laisser le récupérer.