



## Bail verbal gratuit

-----  
Par David300

Bonjour pouvez m'aider je suis perdu. Mon père a fait un bail verbal à mon frère pour 15 hectares . Pouvez-vous me dire si un bail entre père et fils peut-il être gratuit en sachant que nous sommes trois enfants. Mon frère est agriculteur solidaire sur 15 hectares mais en fait il est fonctionnaire depuis 30 ans. Et il nous bloque notre succession .

-----  
Par isernon

bonjour,

un bail verbal de location peut -être verbal, mais si gratuit , c'est un prêt à usage (art.1875 et s. du code civil).

je ne connais pas de disposition qui interdirait ce prêt gratuit entre un père et son fils.

je suppose qu'il s'agit de la succession de votre père.

de quelle manière, votre frère bloque-t-il la succession ?

qu'en pense votre notaire ?

salutations

-----  
Par David300

Merci pour votre réponse . En faite mon frère sous lou les terres c'est pas lui qui les travaille mais cela fait 2 ans que c'est nous qui payons les impôts fonciers sens revenu foncier. La succession est bloquée parce que nous arrivons pas à trouver un accord de partage avec des terres et bâtiments qui sont bloqués à vie avec ce bail gratuit sens aucun revenu pour moi et ma s?ur.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Bloqué à vie, je ne pense pas. D'ailleurs, à vie de qui ?

Ce que vous exposez est totalement incohérent.

Il s'agit de terres agricoles, qui auraient été données à bail verbalement et gratuitement à un agriculteur solidaire qui est en fait fonctionnaire et qui les sous-louerait.

Comme déjà dit, un bail n'est jamais gratuit. S'il est gratuit, ce n'est pas un bail mais un prêt.

Un fonctionnaire ne peut avoir une autre activité professionnelle. Si l'on est fonctionnaire, on ne peut être en même temps agriculteur.

Si des terres de quinze hectares sont exploitées par un agriculteur qui n'en est pas propriétaire, elles ne peuvent que lui être données à bail sous le régime des baux ruraux qui interdit toute sous-location.

Ce qu'il faudrait chercher avant tout à savoir sont les conditions de la « sous-location ».

Il est possible que le titulaire de cette « sous-location », s'il exerce une activité agricole sur les terres et bâtiments en question, puisse revendiquer le bénéfice d'un bail rural.

Dans cette hypothèse, l'alternative qui se présente aux membres de la succession est soit d'évincer l'exploitant, soit de

convenir avec lui d'un bail rural. Les litiges pouvant opposer l'exploitant et la succession propriétaire sont de la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux.

Dans l'hypothèse d'un bail rural, les loyers des terres et bâtiments d'exploitation ainsi que ceux des bâtiments d'habitation sont encadrés. A défaut d'accord des parties il est fixé par le tribunal dans les limites arrêtées par l'autorité administrative.

L'exploitant en place a peut-être le droit de se maintenir sur les terres et les bâtiments, mais il ne peut se soustraire au paiement d'un loyer.

En ce qui concerne votre frère, il bénéficie d'un prêt à durée indéterminée. Votre soeur et vous avez le droit d'exiger qu'il y soit mis fin à tout moment.