Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente d'une grange avec 7HA loués par bail rural écrit ? Quels so

---
Par Manza

Bonjour à toutes et à tous,

En 2018, j'ai acquis un ensemble immobilier comprenant une maison principale, une grange indépendante à rénover, ainsi qu'un terrain d'environ 9 hectares.

Dans le cadre de cette acquisition, j'ai signé un bail rural écrit avec un agriculteur local pour l'exploitation de 7 hectares, les 2 hectares restants ont fait l'objet d'un accord oral entre l'agriculteur et moi, précisant qu'ils étaient réservés à mon usage personnel (jardin, pâturage, etc.).

Or, je découvre que l'agriculteur déclare actuellement les 9 hectares à la PAC, ce qui ne reflète pas la répartition effective ni contractuelle de l'exploitation.

Aujourd'hui, je souhaite vendre la grange avec les 7 hectares concernés par le bail écrit, mais l'agriculteur s'oppose à ce projet et semble vouloir faire barrage à la vente.

Je m'interroge donc sur les points suivants :

Puis-je vendre librement la grange avec les 7HA loués, dans le cadre du bail rural en cours ?

L'agriculteur bénéficie-t-il d'un droit de préemption, et si oui, comment cela s'applique-t-il dans ce cas ?
Le fait qu'il déclare 9HA à la PAC, y compris les 2HA qui ne sont pas loués par écrit, peut-il être considéré comme un abus ou un élément en ma faveur ?
Est-il envisageable de résilier le bail ou de vendre avec maintien du bail au profit de l'acquéreur ?
Quelles démarches dois-je entreprendre pour sécuriser juridiquement la vente (notification, offre au preneur, etc.) ?

Je vous remercie sincèrement pour vos éclairages juridiques.
Bien cordialement,