



Bail rural oral

Par Elo38

Bonjour ,

Il y a 6 mois nous avons acheté une ancienne ferme.

Le jour où nous avons eu les clefs nous avons découvert sous l hangar les tracteur du fermier qui a les terres autour de la maison les terres c une autre parcelle.

Il ne veut pas les enlever at contacter un avocat .

Nous sommes assigné devant le tribunal des beaux apparemment il y aurait un bail rural oral avec une personne décédé l ancien propriétaire de la ferme .

Ce fermier demande l annulete de la vente .

Es ce que ses possible ?

Par Isadore

Bonjour,

S'il y a bel et bien un bail rural oral, oui, il peut demander l'annulation de la vente si son droit de préemption n'a pas été respecté. Et quand bien même la vente ne serait pas annulée, le bail continuera avec vous et vous devrez donc lui laisser la jouissance du bien loué contre le loyer.

Je vous conseille de voir rapidement un avocat spécialisé dans les baux ruraux, et de voir avec lui que faire.

Si la vente est annulée, vous aurez un recours contre le vendeur. Se pose aussi la question de la responsabilité du notaire : il faudra voir s'il a laissé de côté la question de ce bail par négligence ou parce que son existence lui a été cachée. Le vendeur connaissait l'existence de ce bail et vous l'a dissimulée, il y a dol.

Les baux oraux sont une plaie dans les successions, car ils laissent peu de traces. Le versement régulier d'un loyer suffit à attester de leur existence.

Si l'existence du bail rural est attestée concernant le bien que vous avez acheté, l'annulation de la vente sera un moindre mal. Les baux ruraux oraux ne permettent pas la révision du loyer, soumettent le bailleur à pas mal de contraintes légales et ont souvent un rendement calamiteux.

Par Elo38

Personne ne savait l existence d un bail et en plus il y a jamais eu loyer versé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Quelles sont les prétentions de l'agriculteur ? Son avocat a dû vous les exposer avant de saisir le tribunal.

Il bénéficie certes d'un droit de préemption mais, s'il prétend à l'annulation de la vente, c'est pour acheter. Acheter quoi ? La maison qu'il n'occupe pas ainsi que le hangar ? Ou le hangar seulement ?

S'il ne veut pas acheter, il ne peut faire annuler la vente. Mais en ce cas il peut exiger la poursuite de l'exécution du bail (si bail il y a). Pour vous ce pourrait être un motif d'annulation de la vente aux torts du vendeur ou, tout au moins de réduction du prix de vente.

Seriez-vous disposé à accepter l'occupation du hangar ?

De toute façon la responsabilité du vendeur est en cause. Il ne pouvait ignorer que son hangar était occupé par un agriculteur et il vous doit une garantie en cas d'éviction.

Personne ne savait l'existence d'un bail et en plus il y a jamais eu loyer versé.

Il appartient à l'agriculteur qui le revendique d'en prouver l'existence. S'il n'y a pas trace d'un loyer, ce sera difficile pour lui.

Par Isadore

Bonjour,

il y a jamais eu loyer versé

S'il assigne devant le tribunal des baux ruraux avec un avocat, rien n'est moins certain. Soit il est parti pour être débouté vite fait, soit il y a bel et bien eu versement de loyers.

Et s'il n'y avait pas de bail, le vendeur est-il capable de vous expliquer à quel titre l'agriculteur occupait les lieux ?

La fait que l'agriculteur paye un avocat et ait lancé une procédure qui pourrait lui coûter cher si elle est abusive montre un certain sérieux. On ne peut pas écarter la bêtise ou le culot, mais bon...