



Révision de bail rural

Par Tranbert59

Bonjour, J'ai hérité très récemment de 120 parts de GFA, dans lequel des vignes ont été plantées par mes aïeux et également par le locataire actuel. Nous sommes quatre héritiers.

Le premier bail de 35 ans, a été renouvelé pour 9 ans et de nouveau pour 9 ans. Il arrive à son terme dans deux ans et doit être transmis en partie aux descendants d'un des actionnaires.

Ma question est la suivante:

En qualité d'héritier, est-ce que mon statut de propriétaire change les termes du bail à venir?

C'est à dire, est-ce que les vignes plantées par le locataire, restent au taux hectolitres / hectares où cela change avec la succession et passe au taux supérieur?

Actuellement, je perçois 5 hectolitres par hectares pour les vignes plantées par le locataire et 6 h/ha pour les vignes plantées par mes aïeux.

Ai-je droit, étant héritier de vignes plantées, aux mêmes quantités sur l'ensemble des terres, (comme si elles avaient été plantées par le bailleur)?

Quels sont les minima / maxima (hectolitres / hectares) à Chablis?

Dans l'attente d'une Réponse, je remercie l'ensemble de la profession.

Par Isadore

Bonjour,

Qu'entendez-vous par "transmis en partie" ? Le bail est résilié et vous faites un nouveau bail ? Signature d'un avenant pour ajouter un locataire ?

Si le bail ne change pas, on continue à appliquer les mêmes termes. S'il change, on applique les nouveaux termes.

Par Tranbert59

Bonjour Isadore et merci de m'avoir répondu.

Ce que j'entends dans "transmis en partie", est le fait que les baux sont divisés en deux locataires.

Le bail d'un des locataires/propriétaire de part de GFA, cède son bail à ses filles avant la fin de celui-ci, il restait encore deux ans avant d'arriver à son terme.

Par Isadore

D'accord, donc on a actuellement plusieurs baux (ou un seul bail avec plusieurs locataires, je n'ai toujours pas compris mais peu importe).

On a donc une cession du bail à un descendant des locataires. Sauf signature d'un avenant ou d'un nouveau bail, le bail se poursuivra dans les mêmes conditions. En d'autres termes, les nouvelles locataires seront soumises aux mêmes obligations que leur père. Et de même, vos droits resteront ceux fixés par le bail.

S'il y a un avenant ou un nouveau bail, vous serez au courant puisqu'il faudra votre accord.

Pour la question sur les hectolitres par hectare, je n'ai aucune compétence. Par chez moi, on plante des vaches et des moutons, pas des vignes.

Par Tranbert59

Merci d'avoir répondu.

Il y a plusieurs baux, dont un qui avant d'arriver à terme, (il restait deux ans), a été refait en faveur des enfants d'un des

locataires.

Vous n'avez pas répondu à ma question principale, ne connaissant pas la loi la concernant, qui était de savoir si le nombre d'hectolitres hectare, changeaient avec mon statut d'héritier, (la plantation des vignes étant amorties vieilles de 52 ans).

Comme je vous l'ai dit précédemment, les vines plantées par le locataire, donnent droit entre 3 et 7 hectolitres, tandis que les vignes plantées par les propriétaires (aïeux) entre 6 et 10 hectolitres.

Loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage.

Par Isadore

Bonjour,

Si, j'ai répondu : vos droits sont fixés par le bail. Et sur le plan juridique dans le cadre d'un même bail, ce qui a été planté par un bailleur même défunt est considéré comme "planté par le bailleur" et réciproquement avec le locataire.

En d'autres termes, la succession ne change rien au bail existant.

S'il y a un nouveau bail (et pas un renouvellement ou un avenant), j'ai un doute, il vaut mieux consulter un notaire de votre région.

Par Tranbert59

Merci Isadore, pour ces informations.

Je vais me retourner vers notre notaire.

Bonnes continuations et encore merci, de m'avoir consacré un peu de votre temps.