



Succession (terrains agricoles)

Par castafiore

Bonjour,

Dans le cadre d'une succession, j'ai appris par le notaire que les terrains agricoles ont été loués sous forme de bail oral à plusieurs agriculteurs dont un pour vente d'herbe depuis 2011 et le second pour cultiver du maïs depuis 2012. Un petit champ a aussi été loué sans que je sache alors que j'étais nu propriétaire à un artisan plombier pour y faire paître son poney. Aujourd'hui, je voudrais exploiter en ces terres agricoles, maraichage une partie des champs sont autour de la maison dont je vais hériter. Le petit champ devrait être proposé à la vente avec une longère. Que puis-je faire pour récupérer mes biens fonciers.

Merci d'avance

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez envisager de demander l'annulation des baux consentis sans votre accord si :

- vous étiez nu-propiétaire au moment de leur conclusion
- l'usufruitier n'a pas été autorisé à louer les terres par décision de justice

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429395]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429395[/url]

Cette législation s'applique pour tous les baux portant sur des fonds ruraux, même s'ils ne sont pas soumis au statut du fermage :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037787067]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037787067[/url]

Sinon, il faudra résilier les baux conformément à la législation.

Concernant le petit pré, a priori ce n'est pas un bail rural, mais il faut le vérifier. Si c'est un bail rural, vous devez le vendre séparément de la longère (sauf si la longère fait partie de la même exploitation), afin que le locataire puisse préempter :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583891]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583891[/url]

Par Burs

Bonjour,

avez touché des loyer (ou des dons en nature) pour les terrains loués aux agriculteurs ?

Par castafiore

aujourd'hui, je ne suis plus nu propriétaire parce que ma mère, l'usufruitière est décédée

Par castafiore

ma mère a perçu des fermages. j'ai lu sur internet que la durée d'un bail rural verbal est de 6 ans maxi

Par Isadore

Bonjour,

Non, un bail rural verbal dure neuf ans minimum, comme un bail écrit. Le caractère verbal du bail ne change rien à la législation (et il est par ailleurs hautement déconseillé).

J'ai compris que l'usufruitière est décédée, mais ce qu'il faudrait savoir c'est si au moment de la conclusion desdits baux vous étiez déjà nu-proprétaire.