



Location terrain agricole que je veux mettre en vente

Par **bel14**, le 27/10/2010 à 21:18

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un terrain agricole que je loue depuis plusieurs années a un agriculteur. J'ai décidé de mettre en vente ce bien mais mon notaire me dis que je n'ais pas le droit de le vendre sans l'accord du locataire. hors il n'y a pas de bail ni de contrat de location et de plus l'agriculteur a signé une lettre par laquelle il s'engageais a libérer le terrain le jours ou je décidais a la vendre.
Aujourd'hui je suis dans l'impasse, j'ai un acheteur potentiel et je ne peux vendre mon bien.
Quelle est la solution?
Merci pour votre réponse.
Cordialement.

Par **mimi493**, le 27/10/2010 à 23:13

Il n'y a pas besoin d'un bail écrit pour qu'il y ait bail. Le simple fait qu'il paye un loyer suffit à établir un bail verbal (très dangereux de ne pas faire d'écrit)
Il faut déterminer la date de début de location (le bail rural est par défaut de 9 ans). Le préavis minimal d'un congé est de 18 mois avant le terme du bail
Le congé doit avoir un formalisme rigoureux (Article L411-47 du code rural), notamment le motif allégué qui ne peut pas être la vente (Article L411-31 du code rural)
Sa lettre n'a aucune valeur car l'article L411-31 stipule : *Sauf dispositions législatives particulières, [fluo]nonobstant toute clause contraire[/fluo] et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :*
Même si vous arrivez à donner un congé valide, le locataire a un droit de préemption et ensuite s'il ne le fait pas, c'est la SAFER qui entre en jeu.
Vendre une terre agricole exploitée et louée c'est difficile voire dans certains cas, impossible (le but étant justement que les gens non agriculteurs héritant d'une terre ne puissent pas faire n'importe quoi)