



Bail rural en bail de petites parcelles

Par **lilou200**, le **25/04/2010** à **09:30**

Bonjour,

Je suis nouveau sur ce forum qui semble être une source d'informations très remarquables. J'aurai une question au sujet des baux ruraux en général et plus particulièrement des baux de petites parcelles.

Je vais acheter une petite parcelle de terre sur lequel il y a un fermier avec un bail rural.

Lors de mon achat ce bail doit suivre semble-t-il et il deviendra mon fermier (sauf erreur).

Etant donné que la parcelle est d'une superficie inférieure au minimum obligatoire pour les baux ruraux, y-a-t-il moyen de le transformer en bail de petites parcelles ?

En fait, je veux bien que celui-ci aille avec ses chèvres sur ma parcelle que je lui prêterai gratuitement mais je souhaiterais qu'il n'y ait plus de bail rural dessus.

Merci de vos avis et conseils.

Par **dobaimmo**, le **25/04/2010** à **11:29**

Dans le cas où il a effectivement un bail rural et non un bail de petite parcelle :

1 - Il bénéficie d'un droit de préemption sur la parcelle acquise par vous.

2 - ce bail rural, s'il est agriculteur inscrit à la MSA et exploitant ne peut être arrêté qu'en fin de période de 9 ans (sauf bail à long terme ou de carrière) et pour une bonne raison (si vous même ou votre conjoint ou vos enfants sont agriculteurs notamment, ou s'il ne remplit pas ses obligations).

il ne peut donc être transformé sauf si vous étiez tous les deux d'accord. et vous risquez de l'avoir sur votre parcelle jusqu'à non seulement sa retraite, mais la retraite de son épouse et éventuellement de ses enfants ou petits enfants ayant repris l'exploitation :)

cordialement

Par **lilou200**, le **25/04/2010** à **12:05**

Merci de votre réponse.

En fait, je rachète cette petite parcelle à un oncle donc il ne peut pas y avoir de préemption je crois.

Qu'en est-il des MAE qu'il a sur cette parcelle si elle était transformé en bail petite parcelle avec son accord ?

Je souhaite en fait passer en voiture sur cette parcelle et qu'elle devienne petit à petit un chemin que je puisse utiliser pour accéder à une petite grange.

Cdlit.

Par **dobaimmo**, le **25/04/2010** à **13:52**

effectivement, pas de droit de préemption en cas de vente à un parent jusqu'au 3ème degré. si contractuellement, les deux parties acceptent de transformer cela en bail de petite parcelle, c'est possible (vérifier la surface minimale de votre département).

pour les DPU : il faut que le transfert soit mentionné dans l'acte (quand vous allez résilier le bail rural pour le transformer en bail de petite parcelle) mais ce n'est pas suffisant. il faut remplir les formulaires de clauses de transfert. rapprochez vous de la chambre d'agriculture car c'est assez spécifique et il me semble qu'il y a une date butoir annuelle.

pour le passage : lorsque vous changerez de bail contractuellement, vous devriez préciser clairement l'étendue des droits que vous conservez car même si vous louez, vous n'avez pas de droit de jouissance sur la parcelle à moins de le spécifier expressément ainsi que son assiette.

cordialement