Image not found or type unknown

indivision et rupture de bail rural

Par **Claire46**, le **10/05/2009** à **23:21**

Une ferme en exploitation est en indivision.
Un des propriétaires en indivision en est l'exploitant et les cinq autres désirent rompre son bail afin faciliter la vente du bien immobilier qu'il occupe.
Peuvent-ils rompre le bail par majorité des voix?
Dans l'affirmative, sous quelle forme le bail serait-il rompu (préavis? dédommagement?)

Merci d'avance.

Claire46

Par **ardendu56**, le **12/05/2009** à **17:32**

Claire46, bonjour

Le Code civil indique clairement dans sa section sur l'indivision à l'article 815 que "[fluo]Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué[/fluo]". A ce titre, un indivisaire peut saisir le juge d'une demande de partage. C'est à dire que le bien sera vendu pour indemniser l'indivisaire souhaitant sortir. Si l'un des indivisaires ne souhaite pas le partage, il devra alors racheter la part de ce dernier.

L'article 815-9 du Code civil indique que "L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité".
Un coïndivisaire a tout intérêt à casser cette indivision, s'il ne veut pas être redevable d'une indemnité à l'égard des autres coïndivisaires.

Si un des indivisaires n'est pas d'accord : la justice
Le partage de l’indivision :
Nul ne peut être contraint de rester dans l’indivision. = tout indivisaire peut réclamer le partage de l’indivision.
Le juge va disposer de pouvoirs issus de la loi de 76, lui permettant de retarder le partage, de surseoir au partage. On parle alors de sursis judiciaire au partage.

le juge peut intervenir dans deux cas.
- les exploitations agricoles : le juge peut surseoir au partage pour 5 ans maximum, mais peut aussi les renouveler.
- dans toutes indivision en générale, mais dans ce cas le sursis ne peut dépasser deux ans.

Le juge va faire prévaloir l’intérêt commun de l’indivision. Le juge peut aussi octroyer à un indivisaire qui réclame le partage, parce qu’il a besoin d’argent sa part en avance sur le partage.

J'espère que ces renseignements vous seront utiles.
Bien à vous.

Par **Claire46**, le **12/05/2009** à **19:14**

Je vous remercie pour cette réponse.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés