



## succession en indivision droit rural

Par **Enzime**, le **25/03/2022** à **10:02**

Une succession (propriété constituée d'une zone patrimoniale, attenante à une zone agricole) bloquée depuis 2004 du fait du refus de vendre de l'un des consorts sur (5 cohéritiers + mère usufruitière) et ce malgré une procédure judiciaire terminée en cours d'appel en juin 2020.

Au décès de son père en 1988 ce cohéritier est revenu sur les terres (5 ha) et a déclaré sa femme comme chef d'exploitation en 1991, puisqu'il avait une autre profession dans une autre entreprise, qui ne lui permettait pas ce cumul d'activité.

Aujourd'hui ce cohéritier se prévaut d'un bail rural datant de 1977 du temps où il était associé avec son père (malgré la dissolution de la Sté en 1982) alors que le couple a atteint l'âge de la retraite (lui a 67 ans et son épouse 62 ans en mars 2022).

A noter qu'il paie un fermage depuis 2004 à sa mère et depuis le décès de celle-ci (en février 2018) au notaire. Il refuse toujours la vente et interdit l'accès par des cadenas.

Face à l'inertie du notaire (nommé par la justice), notre avocat dit que le notaire a tous les éléments en mains pour définir le prix de vente. Cependant le bien commun est sérieusement mis en péril.

- 1- Quelle est la solution pour obtenir une autorisation de vente rapidement ?
- 2- Comment procéder pour dénoncer un bail rural ?
- 3- Les 4 autres consorts peuvent-ils résilier le bail auprès du 5ème (par huissier) sans passer par le tribunal des baux ?
- 4- A qui adresser l'avis de résiliation bail (par huissier) à lui, son épouse ou au couple ?
- 5- Quel délai de préavis appliquer et date de départ prendre en compte ?
- 6- Quel motif invoquer pour résilier ce bail (retraite, péril du bien...)
- 7- Comment obtenir l'accès (propriété sous cadenas) ?
- 8- Est-il possible de mener la procédure de la question (1) en même temps que la dénonciation de bail ou séparément ?

Merci d'avance pour vos réponses