



SUCCESSION BAIL RURAL SUITE DECES FERMIER

Par **NEVEU**, le **12/04/2012** à **14:45**

Nous sommes actuellement propriétaire d'une parcelle de terre agricole en fermage de 2 ha. Le fermier est décédé en février dernier sans faire aucune démarche concernant sa succession. Le fils de celui-ci, agriculteur comme son père, nous adresse une demande de mutation pour qu'il puisse paraît-il profiter des subventions.

Nous serions vendeurs de cette terre mais ce dernier nous propose une somme dérisoire. Il faudrait lui donner du fait qu'il est prioritaire pour l'acquérir!

Notre question est la suivante :

- A quoi nous engageons-nous si nous signons cette demande de mutation et pouvons-nous refuser de la signer ?
- Par quel moyen nous est-il possible de vendre cette parcelle à un prix acceptable, actuellement située à 400 kms de notre domicile, et qui nous rapporte un fermage de 150 €/an ?

En vous remerciant de votre aide et vos conseils.

Par **Afterall**, le **12/04/2012** à **15:10**

Bonjour,

Les baux ruraux équivalent à une quasi dépossession du propriétaire.

Dans votre cas, vous pouvez toujours embêter votre locataire en refusant de lui retourner son attestation...

Rien ne vous oblige à lui fournir : il s'agit d'un service que vous lui rendez...

Concernant le prix, nul n'est mieux placé que lui pour connaître la valeur réelle des terres agricoles dans son coin. L'idéal serait pour vous de trouver un autre acquéreur à qui vendre cette parcelle à un prix convenable. Usant de son droit de préemption, il ne pourrait que s'aligner, sous peine pour lui de se voir adjoindre un nouveau bailleur...

Hormis cette solution, vous ne pouvez pas le forcer à acheter votre bien au prix que vous aurez décidé.

Ajout : L 411-34 du Code rural impose une durée d'exploitation de 5 ans par votre preneur pour bénéficier de la transmission automatique du bail. Est-ce le cas ?

Par **NEVEU**, le **12/04/2012** à **20:14**

Merci de vos informations et conseils.

Vérifier toutefois si une superficie de 2 ha. est suffisante pour relever du statut du fermage

Quelle est la SMI locale ?

Pour l'évaluation voir aussi la SAFER , la chambre d'agriculture et les notaires