Image not found or type unknown

Bail rural... vrai ? faux..? problème urgent

Par **Wers**, le **29/12/2012** à **10:54**

Bonjour à tous,

Suite à une vente par adjudication, nous (A) sommes devenus propriétaire d'un corps de ferme à restaurer.

Nous aurons trois personnages en jeux :
(B) propriétaire jusqu'à 2004
(C) propriétaire de 2004 à 2012 qui a été saisi
(D) Agriculteur neveu de (B), "louant" une partie des terres de la propriété

Nous avons constaté que (D) dispose d'un bail rural plutôt louche signé entre lui et (C) (officiellement).
En revanche, sur le bail rural signé en décembre 2003 pour prise des terres en septembre 2003 nous avons un problème :
(D) aurait signé un bail rural avec (C) avant que (C) soit propriétaire: bail signé décembre 2003 avec (C) alors que (C) propriétaire en Mai 2004..... qu'en pensez vous ?

Sachant que (C) est partie vivre dans un autre pays pour fuir les problèmes, il est injoignable, et mon impression est qu'il se serve de jouer là dessus avec un faux bail... forcément, en toute impunité personne ne peut rien lui dire, et personne n'avait vu cette discordance de date.

Je suis Jeune agriculteur et je souhaitais acheter ce corps de ferme pour m'installer mais là on rencontre un énorme problème : déja que le bail, par évidence de date, semble faux, (D) a utilisé au bout du 14 ème jour son droit de préemption par substitution.....

Donc en fin de compte j'ai l'impression que l'agriculteur (D) joue sur un faux bail pour faire valoir premièrement son droit d'exploiter mais ensuite son droit de préemption.

Le rôle de (B) dans tout ca est un peu flou, car c'est lui qui aurait du signé le contrat avec (D), mais peut être n'ont ils pas voulu prendre le risque d'impliquer (B) dans un faux bail. La soi disant demande d'autorisation d'exploiter relève de 2003 pour ce bail.

Merci d'apporter votre aide car nous devons faire vite.

merci beaucoup

Par **Wers**, le **30/12/2012** à **17:24**

?

Par **altaya**, le **31/12/2012** à **17:41**

Bonjour,
En tant qu'agriculteur, vous savez que l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption qu'elle que soit la date à laquelle remonte la signature du bail (et même en l'absence de bail écrit : le bail verbal est parfaitement valable). Si le préempteur en question payait régulièrement ses loyers, la location relève du statut du fermage et il peut donc légalement se substituer à vous pour acheter. S'il est exploitant depuis plus de 3 ans, la SAFER n'aura même pas son mot à dire.

Par **marcel 2**, le **02/01/2013** à **23:04**

Il est presque impossible de faire partir un agriculteur qui a mis le pied sur votre propriété.
Le code rural en précisant qu'un bail rural peut etre oral et que son existence peut etre prouvée par tous moyens,y compris les témoignages donne un pouvoir d'occupation a l'agriculteur qui prétend avoir eu a disposition un e parcelle pendant au moins deux ans s'il en a fait la déclaration à la MSA (Art L411-1 et suivants du code rural.)
Le bail est transmissible aux descendants de l'agriculteur

Une analyse existe sur http://bail-rural-arnaque.monsite-orange.fr
Désolé de vous casser le moral

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés