



# Reprise bâtiment pour construction maison d'habitation

Par **Sevyerreip**, le **03/01/2014** à **15:40**

Bonjour !

Je viens ici car j'ai un petit soucis pour la reprise d'un bâtiment agricole inclus dans un bail, pour y construire une maison d'habitation.

Le contexte : Mon oncle est décédé et nous avons hérité de ses biens. Nous sommes sept neveux et nièces.

Dans l'héritage il y a une maison, des granges, des terres et des bois.

Tout cela est loué à un des héritiers qui avait un bail avec l'oncle, renouvelé en 2008 pour 25 ans.

Nous sommes propriétaires d'une grange incluse à moitié de sa surface dans le bail. Nous voulons sortir celle-ci du bail pour y construire une maison d'habitation pour notre fille.

Cela serait simple si tout les bailleurs étaient d'accord, ce qui en toute logique devrait se produire puisqu'ils n'ont que faire de cette grange et de ce que l'on va y faire. Seulement le preneur n'a que des biens loués. L'oncle avec qui il a fait le bail a renouvelé celui-ci pour 25 ans afin que le preneur soit assuré d'avoir des terres à exploiter et vivre jusqu'à sa retraite. Et un des bailleurs ne veut qu'une chose, casser le bail pour récupérer ses terres pour son fils et se fiche royalement de la situation du preneur qui fait pourtant partie de la famille. Mais ça c'est autre histoire.

Nous cherchons donc à sortir le bâtiment du bail sans le rompre. Pas d'avenant au bail car ça remet l'intégralité de celui ci en cause et le bailleur qui souhaite sa fin en profitera.

Nous sommes proche du preneur et souhaitons qu'il conserve sa situation.

Nous avons pris connaissance de l'article L.411-57 :

"Le bailleur peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, une surface déterminée par arrêté du préfet, pris sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, en vue de la construction d'une maison d'habitation. Le bailleur peut également reprendre, dans les mêmes conditions, un bâtiment sis sur une parcelle d'une surface conforme à celle fixée par l'arrêté préfectoral précité dont le changement de destination est autorisé en application de l'article L. 123-3-1 du

code de l'urbanisme, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur.

Dans ce cas, le bailleur doit signifier congé au preneur dix-huit mois avant la date d'effet de la reprise, qui ne pourra intervenir qu'à condition que le bailleur justifie de l'obtention d'un permis de construire ou de la déclaration en tenant lieu, lorsque ces formalités sont exigées en application du code de l'urbanisme.

Cette reprise ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs.

Le montant du fermage est minoré en proportion de la surface reprise.

La construction doit respecter les règles environnementales et de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation.

Ce droit s'exerce sans préjudice de l'application des articles L. 411-69 à L. 411-78.

Le bailleur peut exercer son droit de reprise dans les mêmes conditions pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante.

Pour l'application de l'alinéa précédent, les conditions d'octroi de permis de construire et de respect des règles de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation sont inopérantes. A défaut de construction de la maison d'habitation dans un délai de deux années à compter de l'obtention du permis de construire, le congé est réputé caduc et le preneur retrouve la jouissance du fonds. Il en est de même si le bâtiment mentionné à la dernière phrase du premier alinéa n'a pas fait l'objet de l'utilisation pour laquelle il a été repris dans un délai de deux années à compter de la date d'effet de la reprise."

Or certains avocats nous disent que si le preneur est d'accord, il n'y a pas de démarche à faire, il le notifie par écrit et nous pouvons commencer les travaux.

D'autres nous disent que ça n'est pas possible si les autres bailleurs ne donnent pas leurs accords.

Qui devons nous croire ? Nous sommes d'accord avec le preneur, nous avons le permis de construire, devons nous respecter ces 18 mois de délais ? Est-il possible de les contourner ?

Y a-t-il d'autres solutions ?

Je vous remercie d'avance de l'aide que vous pourrez nous apporter...