



Terre agricole louée bail verbal susceptible de devenir à bâtir

Par **Papoune**, le **06/12/2009** à **15:08**

Bonjour, J'ai hérité d'un terrain agricole loué par bail verbal par mon légataire et dont je ne sais pas la date de départ. Cette parcelle est inscrite dans une zone d'urbanisation future dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble" zone AU" d'un PLU en cours. La destination de cette terre va donc changer. Qui doit se charger (s'il y a lieu) de mettre fin au bail, la commune ou les héritiers? S'agira-t-il d'une expropriation ou d'un droit de préemption? Merci pour vos réponses.

Par **JURISNOTAIRE**, le **06/12/2009** à **16:26**

Bonjour, Papoune.

Le terrain est-il d'une superficie telle qu'il relèverait du statut du fermage (normes articulées sur la SMI locale)?

Dans l'affirmative, je vous y renvoie, sachant que l'intégralité du statut du fermage et du métayage est d'ordre public.

Sinon :

1774 CC. : "Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi..." (CR. L. 410-10).

1775 CC.: "Le bail des héritages ruraux quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé par l'article précédent, que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six mois au moins avant ce terme.

A défaut d'un congé donné dans le délai ci-dessus spécifié, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

Il en est de même si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession" (CR. L. 411-52).

Le changement administratif d'affectation peut constituer un motif de résiliation du bail rural.

Seul le propriétaire -ou son représentant légal- peut résilier un bail à l'égard du preneur. Dans le cas évoqué, en cas de vente, la collectivité publique concernée pourra, en outre, traiter directement avec le preneur de l'indemnité de résiliation.

Un éventuel droit de préemption de cette dernière ne pourrait avoir lieu qu'en cas de décision de vente de votre part.

Et une expropriation est envisageable, si elle est adossée à une DUP.

Votre notaire pourra vous développer amplement tous ces points.

Votre bien dévoué.

Par **Papoune**, le **06/12/2009** à **19:53**

Merci, JURISNOTAIRE, suite à votre réponse, j'ai consulté plusieurs sites pour savoir ce que voulaient dire différents sigles. La surface en question est de 60 ares, mais vu le changement de destination de cette terre, il paraît évident que le bail verbal sera caduc. Je pense que la commune veut étendre un lotissement. Par contre, je ne sais pas si le prix du mètre carré sera fixé par la commune ou suivant les prix de l'immobilier. Je vous tiendrai au courant, mais le PLU n'entrera en vigueur que fin 2010! Bien cordialement, Papoune.