

droit rural: cession de bail rural

Par **charli**, le **15/04/2008** à **07:37**

Je suis propriétaire de plusieurs parcelles que je loue à un agri. Celui-ci prend sa retraite bientôt. Nous avons conclu un bail de 9 ans, il reste 5 ans encore.

Nous avons entendus dire qu'il avait un repreneur de sa ferme. Le bail continue-t-il obligatoirement avec le nouveau fermier ? Quelles obligations d'informations a le futur retraits envers moi ?

Je précise également que mon fils est agri et qu'il est prêt à reprendre le bail.
merci de vos réponses

Par **Thibault**, le **15/04/2008** à **11:41**

Dans les baux ruraux, le locataire peut renouveler le bail quand il se termine, et il a également un droit de préemption si le propriétaire décide de vendre l'immeuble. Donc a priori, il n'y a pas de souci, s'il part à la retraite, vous pouvez "garder" le bail pour votre fils.

C'est dans les baux commerciaux que le commerçant peut céder de sa propre initiative le bail.

Par **charli**, le **16/04/2008** à **21:55**

oui merci,

Mais j'ai une autre info depuis: la femme du futur retraits qui figure également sur bail, puisqu'elle est co-exploitante, n'envisage pas de prendre sa retraite. Elle va s'associer avec deux jeunes agri en Gaec quelques années puis prendra ensuite sa retraite (pour des raisons de droit à produire etc...).

Quelles obligations d'informations pour le preneur ?

Par **Mic**, le **07/07/2008** à **06:22**

Obligation d'informer le propriétaire de l'intention de cession du bail. A défaut le bail est résilié.

Par **insolation**, le **05/08/2008** à **12:13**

Oulà non pas du tout !!

Pour une société agricole il existe deux possibilités de gestion du foncier mis en valeur par un bail rural : La mise à disposition du bail rural à la société OU l'apport du droit au bail.

[b:zgooypp]La cession du bail rural est IMPOSSIBLE !!! [/b:zgooypp]elle est prohibée par le Code rural, hors les cas de cession de bail à son conjoint ou à un de ses descendant. De plus, cette cession doit être AUTORISEE par le propriétaire.

La mise à disposition du bail rural requiert l'information préalable au propriétaire.

L'apport du droit au bail quant à lui requiert son AUTORISATION préalable.

La différence entre ces deux techniques est capitale, notamment au départ de l'associé qui a mis à disposition ou qui a fait l'apport du droit au bail.

- Pour la mise à disposition : en cas de départ de l'associé, la mise à disposition cesse et les terres sortent de la société. L'ancien associé est toujours titulaire personnellement du bail rural et il peut continuer d'exploiter les terres.

- Pour l'apport du droit au bail : l'associé n'est plus le titulaire du bail. Par conséquent en cas de départ de l'associé, les terres restent à la société.

Rappelons également que la mise à disposition et l'apport du droit au bail ne fait pas concourir à la formation du capital social de la société, le bail rural étant dépourvu de toute valeur patrimoniale.

Cordialement.