

GUIDE PRATIQUE : N° 8

Bail rural et vente

Ce que chacun doit savoir

POURQUOI C'EST PARTICULIER

Vendre une terre louée n'est pas vendre une terre libre. Le bail rural protège l'exploitant en place. Il pèse sur le prix, sur le choix de l'acquéreur et sur le calendrier. Propriétaire, fermier et acquéreur ont chacun des droits. Les ignorer expose la vente à des contestations.

Mise à jour : octobre 2026

Toutes les branches du vivant

Pour le propriétaire qui vend

- 1 Les terres sont-elles louées, à qui, et depuis quand ?
- 2 Le bail est-il écrit, à jour, enregistré ?
- 3 Le fermier a-t-il des droits à faire valoir au moment de la vente ?
- 4 D'autres personnes ou organismes peuvent-ils intervenir dans la vente ?
- 5 Quelle différence de prix entre terre louée et terre libre ?

Pour le fermier en place

- 1 Comment être informé d'un projet de vente ?

- 2 Quels choix s'offrent à vous face à une vente ?
- 3 Que devient votre bail si le terrain change de propriétaire ?
- 4 Pouvez-vous financer un rachat ?

Pour l'acquéreur

- 1 Le bail en place est-il compatible avec votre projet ?
- 2 Dans quelles conditions pourriez-vous un jour reprendre les terres ?
- 3 Le fermier a-t-il exercé ou renoncé à ses droits ?
- 4 Le prix tient-il compte de l'occupation ?

LES ACTEURS

Propriétaire, fermier, acquéreur. Le notaire. Les organismes qui peuvent intervenir dans les ventes de terres agricoles. Les conseils de chacun.

TROIS ERREURS FRÉQUENTES

- ! Signer une promesse sans avoir vérifié l'existence d'un bail.
- ! Se contenter d'un accord verbal avec le fermier.
- ! Acheter des terres louées en pensant les exploiter soi-même à court terme.

CE QUE NOUS FAISONS

Nous analysons la situation locative. Nous sécurisons la procédure de vente. Nous conseillons le propriétaire, le fermier ou l'acquéreur, jamais deux d'entre eux dans la même opération.

VOS INTERLOCUTEURS

Aurélie Perraud

contact@ramureavocats.fr · +33 (0)5 56 79 35 91 · ramureavocats.fr
1 place Lainé · 33000 Bordeaux

Ce document est une information générale. Il ne constitue pas un conseil.