
Examen du DIMN – Session 2017

Droit immobilier

Mercredi 6 septembre 2017

14h – 18h

Sujet 2

Monsieur Jean TERRIEN est propriétaire de 65 hectares de terres agricoles qui sont actuellement louées à Monsieur Guy LAFLEUR au moyen d'un bail sous seing privé conclu pour 9 années, le 11 novembre 1981 et qui a été renouvelé tacitement depuis. Ce dernier, a atteint l'âge légal pour bénéficier d'une pension MSA à taux plein et envisage de prendre sa retraite en fin de cette année 2017. Il est éleveur bovin.

Monsieur Guy LAFLEUR a trouvé en la personne de Kevin BOISSEAU un successeur pour son activité agricole. Ce dernier doit acquérir à ce titre la majeure partie de son cheptel vif et mort ainsi que des bâtiments d'exploitation.

Pour que l'installation de Monsieur BOISSEAU soit possible il convient toutefois que ce dernier puisse "continuer le bail rural de Monsieur LAFLEUR" (suivant les dires de ce dernier). Messieurs BOISSEAU et LAFLEUR ont, à ce titre, rencontré le propriétaire, Monsieur Jean TERRIEN. Ils ont exposé à ce dernier leur souhait que le bail soit transmis à Monsieur BOISSEAU. Ils souhaitent également que Monsieur TERRIEN signe une demande d'autorisation d'exploiter par Monsieur BOISSEAU. Celui-ci n'a toutefois pas voulu prendre position avant d'avoir consulté son notaire, Me DECOTE.

Me DECOTE étant absent, Monsieur TERRIEN doit vous rencontrer prochainement afin que vous puissiez le conseiller utilement à ce titre. Il s'interroge notamment sur l'opportunité de recourir à un bail rural à long terme et sur les problèmes d'autorisation d'exploiter et documents à signer à ce titre.

Il convient de préciser que Monsieur TERRIEN possède de nombreux biens immobiliers et un patrimoine financier conséquent. L'ensemble de ses avoirs dépasse les 2.000.000,00 €. Il est marié sous un régime de séparation de biens et a deux enfants issus de cette union.