



Contrat de mise à disposition agricole

Par Visiteur

J'ai loué un bâtiment de gavage de canards à deux agricultrices (la moitié des places à chacune). nous avons fait sur papier libre et pour chacune d'entre elles, un "contrat de mise à disposition" qui n'a été enregistré nulle part, simplement signé par chaque partie, elles et nous, ou il est écrit : Mr et Mme Ferrer mettent à disposition de Mme B. pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction, un bâtiment de gavage de 787 places à compter du 01 août 2009. un préavis de trois mois sera exigé par les deux parties pour mettre fin au contrat, sous peine d'une indemnité égale au temps manquant aux trois mois. ensuite ce sont des notes techniques pour le prix et l'entretien. ces dames travaillent à façon pour une société et il est dit en fin de contrat qu'il sera résilié de plein droit si le contrat achat / vente de canards gras signé entre la société en question et Mme B. venait à être rompu. donc même contrat pour la 2ème dame. nous les avons averties que nous souhaitons vendre notre propriété agricole dès que l'occasion se présenterait et bien sur elles étaient d'accord. mais nous avons entendu des allusions au fait que nous ne pourrions pas les "mettre dehors" si elles ne le voulaient pas. qu'en est-il exactement?

Par Visiteur

Cher monsieur,

es dames travaillent à façon pour une société et il est dit en fin de contrat qu'il sera résilié de plein droit si le contrat achat / vente de canards gras signé entre la société en question et Mme B. venait à être rompu. donc même contrat pour la 2ème dame. nous les avons averties que nous souhaitons vendre notre propriété agricole dès que l'occasion se présenterait et bien sur elles étaient d'accord. mais nous avons entendu des allusions au fait que nous ne pourrions pas les "mettre dehors" si elles ne le voulaient pas. qu'en est-il exactement?

Malheureusement, elles ont bien raison. En effet, votre contrat est illégal car contraire au statut du fermage tel qu'édicté par le Code rural.

Dans la mesure où vous louez une partie d'un bâtiment en vue d'une destination agricole, et que le locataire s'en sert pour son exploitation, alors vous êtes dans le cadre d'un bail rural.

Or, un bail rural ne peut quasiment pas être résilié:

Article L411-5 du Code rural:

Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-3 et sauf s'il s'agit d'une location régie par les articles L. 411-40 à L. 411-45, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toute clause ou convention contraire.

Article L411-31

I. - Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité,

rappeler les termes de la présente disposition ;

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

II. - Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

1° Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 ;

2° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-38 ;

3° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

Dans les cas prévus aux 1° et 2° du présent II, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Article L411-32

Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou, lorsque existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.

Article L411-33

La résiliation de bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

- incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;

- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme ;

- acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;

- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L. 331-1 et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis.

Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance.

Article L411-34

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa du présent article.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Très cordialement.