



Bail verbal en agriculture

Par yves31

bonjour ma mere a l epoque avait fait un bail verbal moi je voudrais recuperer mes terres a l agriculteur qui me les loue vu qu il ne les entretien plus depuis 8 ans et qu il les a laissé aussi depuis en jachere et que cette annee il ne ma pas toujours payait le fermage je lui ai envoyé un recommander avec de reception que puis je faire voire un avocat en droit rural merci par avance pour vos reponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bail rural est obligatoirement écrit mais le fait qu'il soit verbal ne le rend pas nul pour autant. La non-exploitation des terres louées est un motif de résiliation ainsi que, évidemment, le non-paiement du loyer. Vous disposez donc de deux bons motifs. Il faudrait toutefois mettre préalablement le locataire en demeure de respecter le contrat dans les formes prescrites à l'article L411-31 du code rural et de la pêche maritime. S'il ne s'exécute pas ou n'accepte pas une résiliation de gré à gré, il vous faudra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

Par yves31

bonjour et merci pour ta reponse je lui ai deja envoye deux lettres dans mon recommander une pour non entretien du terrain et l autre pour non paiement du fermage en tispulant article l 411-31 et pas de reponse depuis 3 semaines ,je vais contacté un avocat en bail rural merci encore et bonne soiree.

Par Burs

Bonjour,
la seule raison pour pouvoir dénoncer un bail rural est le non paiement du loyer. attention, il peut être réalisé en "nature" (légumes ou tout autres produits issus de l'exploitation) Quant à la non exploitation des terres, si il s'agit de mise en jachère cela ne constitue pas une cause de résiliation.

Par yves31

bonjour pour le paiement du fermage nous sommes payé par chaque fin d annee les terres devraient au moins coupé chaque annee apparament nous avons a des endroits 1 metre d herbe et des arbres commence a poussé merci a vous et bonne journee.

Par Nihilscio

Une mise en jachère peut être comprise dans l'exploitation d'une terre mais elle ne dure pas huit ans. En l'espèce il ne s'agit clairement pas d'une mise en jachère mais d'un arrêt de l'exploitation et c'est un motif de résiliation.

Par Burs

Pour récupérer votre fermage il faut 2 non paiement du fermage.
Le fait qu'il n'exploite plus dans l'instant le terrain ne constitue pas un cause de rupture de bail tant qu'il paye son loyer. (tout comme un logement tant que vous payez le loyer, que vous y habitez peu ou pas n'est pas un problème)

Par Nihilscio

Le paiement du loyer ne suffit pas.

La non-exploitation est aussi un motif de résiliation. Si le locataire ne se remet pas à exploiter la terre donnée à bail après mise en demeure, le bail est résiliable et la résiliation sera prononcée par le tribunal après constat de l'absence d'exploitation.

Par Burs

Pouvez fournir l'article du code rural, car je n'ai rien trouvé la dessus, car dans les 6 cas de récupération d'un bail rural oral, cette condition n'est pas mentionnée.

Par Nihilscio

Le 2° de l'article L411-37 :

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 ;

Par Burs

Mouais ça ce discute

Par Nihilscio

Ne mettre que la moitié du personnel nécessaire pour exploiter correctement le fond est un motif de résiliation, mais ne mettre personne et laisser le terrain en friche, cela se discuterait.

Le fait que la terre ne soit pas plate mais ronde se discute aussi.

Par Burs

Ok, n'oublions pas toutefois que en cas de litige la décision revient au Juge. A lui donc d'apprécier si la cause rentre dans le cadre d'un "Acte néfaste à l'exploitation du bien agricole"

Par contre, il faudrait je pense appuyer plutôt sur le fait qu'il n'a pas payé le loyer deux fois de suite, là, la cause est radicale

Par yves31

bonjour mardi il faut que j appelle la MSA concernant le bulletin de mutation des terres quand son fils a pris la succession on ne se rappelle pas avoir signer ce document on va demandé une copie du document merci encore pour vos reponses.