



Bailleur rural, bâtiment agricole et toiture

Par Visiteur

Je suis propriétaire d'un bâtiment agricole que je loue à un agriculteur (bail)..je dois refaire la toiture..dois la refaire à l'identique(sur le bail il est noté que la toiture est en evrite)...et puis je faire une toiture photovoltaïque et exploiter moi même ou sous forme d'une sas dont je serais actionnaire avec mon épouse.

merci

Par Visiteur

Chère madame,

Je suis propriétaire d'un bâtiment agricole que je loue à un agriculteur (bail)..je dois refaire la toiture..dois la refaire à l'identique(sur le bail il est noté que la toiture est en evrite)...et puis je faire une toiture photovoltaïque et exploiter moi même ou sous forme d'une sas dont je serais actionnaire avec mon épouse.

En principe oui, la reconstruction doit être à l'identique. En effet, le bailleur étant soumis à une obligation de délivrance d'une chose conforme à l'objet du contrat, alors vous devez faire remettre une toiture similaire. Cela étant, si votre locataire est d'accord pour qu'une autre toiture soit installée, il n'y a aucun problème.

S'agissant des panneaux photovoltaïques, il faudrait là encore l'accord du locataire. En effet, le locataire d'un bail rural dispose d'un droit à l'usage et aux fruits que procure le bien. En conséquence, si vous faites installer des panneaux sur la toiture, il appartient en principe au locataire d'avoir le bénéfice des revenus procurés par ces panneaux, jusqu'à la fin du bail.

Il conviendrait alors de faire un avenant au bail, prévoyant l'installation et la mise à disposition de ces panneaux à votre profit. C'est pour cette raison qu'il faut là encore l'accord du locataire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Le locataire refuse..car il veut ainsi me racheter mon domaine moins cher..chantage

Par Visiteur

Chère madame,

le locataire refuse..car il veut ainsi me racheter mon domaine moins cher..chantage

Malheureusement, s'il refuse, il n'y a pas moyen pour passer outre son accord..

Très cordialement.

Par Visiteur

La couverture mal adaptée au climat (seulement 11 ans)...il me semble que je loue un hangar....mais pas un toit...ne lui dois pas seulement une couverture étanche....car cela ne change en rien l'utilisation du bâtiment.quel est l'article du

code qui correspond à votre réponse
Merci

Par Visiteur

Chère madame,

La couverture mal adaptée au climat (seulement 11 ans)....il me semble que je loue un hangar....mais pas un toit...ne lui dois pas seulement une couverture étanche....car celà ne change en rien l'utilisation du bâtiment.quel est l'article du code qui correspond à votre réponse

Je suis désolé mais si vous vous êtes engagée dans le bail initial à fournir un hangar avec une toiture bien définit, vous n'avez pas le pouvoir de changer cette toiture conformément aux articles 1134 et 1147 du Code civil:

Article 1134 du Code civil:

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Article 1147 du Code civil:

Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Très cordialement.