



Modification de l'emploi d'une parcelle à bail ?

Par lemoulin

Bonjour,

Je ne suis pas agriculteur et héritier de l'ancien propriétaire.
Comme souvent à la campagne il n'y a pas de bail écrit et un fermier a plusieurs de mes parcelles en fermage.
Une des parcelles n'a pas été fauchée et commence a se transformer en taillis.
La parcelle mise à bail comme pré doit-elle être entretenue comme telle ou le fermier peut-il en disposer a sa guise et la transformer en taillis ?
Cordialement.

Lemoulin

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il paye son loyer ?

Par lemoulin

Bonjour,
Ca c'est une question.
J'ai hérité en Mars 2019 de biens dans une commune de 180 habitants (cette précision pour vous dire que les nouvelles vont très vite ici).
Le dernier fermage (2019 en date du 25/02/2020) entrant dans la succession a été perçu par le notaire.
Le 10 mars 2022, un chèque à l'ordre de l'ancien propriétaire (décédé en Septembre 2018.) précisant qu'il s'agit des fermages de 2021 est déposé dans la boîte aux lettres de l'étude du notaire ayant fait la succession,
Ne pouvant rien faire de ce chèque au nom de l'ancien propriétaire le notaire me contacte et fait retour de ce chèque en précisant que le dossier de succession est clos depuis longtemps, que les fermages de 2020 ne sont pas réglés et qu'il doit prendre langue avec moi pour régulariser ces fermages.
Depuis, rien... de concret hors la visite de ce fermier le 20 de ce mois (Hier) venu dit-il régler les fermages.
Il m'a tendu 3 enveloppes qu'il a très vite récupéré lorsque je lui ais donné le montant des fermages et précisé que le service du cadastre allait calculer La Taxe Foncière sur Propriétés Non bâties et Terre Agricoles, taxe qui jusqu'ici avait été « oubliée » dans les règlements (Il s'agit de petites sommes, mais devant la mauvaise volonté ?).
Voilà ou j'en suis.
Je suis à votre disposition pour toute question ou précision que vous souhaitez et vous remercie par avance.
Lemoulin

Par yapasdequoi

En tant que nouveau propriétaire, il vous appartient de notifier (= courrier RAR) le locataire de vos coordonnées pour le paiement du fermage.

Et un bail oral n'est pas la meilleure situation pour faire valoir vos droits. Proposez donc un contrat écrit et/ou consultez un avocat pour la rédaction.

Il semblerait que l'usage fait du terrain ne soit pas votre plus gros souci.

Par lemoulin

Bonjour,

Le notaire ayant reçu le chèque au nom de l'ancien propriétaire a dans le courrier de retour précisé mon adresse dans le village (180 âmes) ainsi que mon numéro de téléphone.

Consulter un avocat pour la rédaction de baux écrit me paraît la meilleure chose à faire.

Effectivement l'usage fait des terrains n'était pas la priorité lors de cette succession de Mars 2019.

Il m'a fallu faire face à de lourds travaux de restauration du bâti, organiser le déménagement, l'aménagement de ma petite famille (qui n'est à ce jour pas terminé) et croyez moi ça occupe à plein temps.

J'ai maintenant un peu de temps pour souffler et m'intéresser aux 5 parcelles mise à bail au même fermier avant mon arrivée. Ne connaissant rien aux baux et droit rural (ce n'est pas mon métier) je pose des questions, si en plus le fermier est de mauvaise foi (il est connu pour cela dans le village, un propriétaire, agriculteur lui, me disait hier avoir aussi des difficultés pour ses loyers).

Hors cela il y a dans mon installation des côtés positifs : Mes amis et voisins agriculteurs, qui depuis le premier jour ont reconnu un citadin ne sont pas avares de conseils et de coup de main.

Cdt

Lemoulin

P.S

L'astuce consistant à mettre un chèque bancaire au nom d'une personne décédée pour retarder l'encaissement d'une dette est vieille comme les rues et l'homme de cro-magnon qui bien que âgé de 30 000 ans mais découvert en 1868 alors que le Code Napoléon, devenu depuis Le Code Civil, avait lui 68 ans, s'en est servi pour différer le loyer de sa grotte des Eyzies-de-Tarnac en Dordogne.