



Le fermier délaisse les terres affermées... ?

Par lemoulin

Bonjour,
ayant hérité de quelques terres affermées j'ai des soucis avec le fermier. Il n'entretient pas certaines pièces louées en pâtures qui n'étant ni occupées ni fauchées depuis deux saisons redeviennent sauvages et des arbres y poussent. Cet état dévalorisant mes biens loués m'inquiète et je ne sais que faire.
La Chambre d'Agriculture me dit que n'étant pas agriculteur elle ne peut intervenir.
Mon cas n'est certainement pas unique alors que dois-je faire ?
Merçi d'avance pour votre aide.
lemoulin

Par Isadore

Bonjour,

Commencez par demander par courrier recommandé au fermier d'entretenir correctement les terrains en question. Rappelez-lui l'article du bail qui l'y oblige.

Ensuite, vous ferez une mise en demeure en rappelant au fermier qu'un défaut d'entretien "de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds" peut mener à la résiliation du bail :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000027469652]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000027469652[/url]

[url=https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20180913-1625641]https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20180913-1625641[/url]

Si ça ne suffit pas, à vous de voir si cela vaut la peine de prendre un avocat pour agir en justice.

Par lemoulin

Bonjour isadore,
et grand merci pour ce retour.
La chose se complique du fait que ces vieux fermages sont les sujets sont de baux verbaux.
Qu'en pensez-vous ?
Très cordialement;
lemoulin

Par Nihilscio

Bonjour,

Cela ne change rien. Le seul fait de louer une terre l'oblige à l'entretenir. Si la terre retourne à l'état sauvage, c'est un motif de résiliation.

Par Isadore

La loi oblige quand même le locataire à entretenir les biens loués. IL y a déjà l'article du Code rural que je vous ai cité, avec la jurisprudence de la Cour de cassation qui l'accompagne.

Le Code civil dit sensiblement la même chose :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336832]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article

[_lc/LEGIARTI000029336832\[/url\]](#)

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

[\[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336829\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336829)[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336829\[/url\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336829)

Si le preneur n'utilise pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

[\[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442892\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442892)[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442892\[/url\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442892)

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

[\[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336825\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336825)[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336825\[/url\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336825)

Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas raisonnablement, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.

Vous avez donc de quoi mettre en demeure le locataire d'entretenir le bien... et techniquement de faire résilier le bail si vous pouvez prouver le mauvais entretien. C'est cependant une procédure longue et qui nécessite d'avancer les frais de l'avocat.