



bail terres agricoles mauvaise exploitation

Par **Ilcc**, le **28/03/2012** à **10:56**

Ma famille dispose d'une ferme et de terrains agricoles
elle a mis en place un bail agricole avec un fermier
ce dernier n'a jamais arrosé les terres (nous disposons de relevés de bornes d'arrosage avec
les compteurs à 0, pour plusieurs années)

Y a-t-il un préjudice pour les propriétaires
une action en justice est-elle possible
merci de me donner des références (articles ...)
cordialement

Par **Afterall**, le **28/03/2012** à **11:51**

Aux termes de l'article L 411-31 du Code rural :
(...) 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'œuvre nécessaire aux besoins de
l'exploitation ;

(...)

En clair, il va falloir démontrer que les agissements (ou plutôt l'absence d'agissement) du
preneur l'ont été en contravention du bail et que de ce fait, ils ont "**compromis la bonne
exploitation du fonds**". En cas de contentieux, c'est le Tribunal paritaire des baux ruraux qui
sera compétent. A ce titre, la jurisprudence reconnaît le droit de résilier le bail dans les cas
suivants : le fait de laisser les terres en friche (Cass. 3e civ., 22 oct. 1975), de laisser
proliférer les ronces, la bruyère, les joncs, les chardons ou le chiendent (Cass. soc., 12 janv.
1956) de ne pas tailler les haies (Cass. 3e civ., 11 déc. 1974) ou la vigne (Cass. soc., 15 juill.
1956)