

payer son loyer ,resilier un bail

Par **micelpierre**, le **25/05/2009** à **22:22**

bonjour je suis proprietaire de terre agricole et le locataire paie pas regulierement ,quel est la tolerance et recours . est je le droit de resilier un bail a un locataire qui va avoir 60 ans en2010 article .. merci

Par **ardendu56**, le **26/05/2009** à **13:02**

micelpierre, bonjour

Que dit le bail sur le paiement des fermages ? Bail verbal ou écrit?

Vous pouvez commencer par :

- envoyer une lettre de rappel en RAR.

Contactez :

- la chambre d'agriculture; ils ont un service foncier et vous donneront tous les renseignements en matière de droit rural...

Ou

- Adresser un commandement de payer, par voie extra-judiciaire (huissier), à votre locataire (les frais sont à sa charge s'il a les moyens de payer, sinon ce sera pour vous.)

- si le commandement reste infructueux, vous pourrez saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour résilier votre bail et vous faire payer. (C'est un peu " les prud'hommes des agriculteurs" et vous pouvez plaider vous même votre requete.

- contactez le syndicat de la propriété agricole du département dont vous dépendez;

Attention, les actions en paiement des loyers se prescrivent par 5 ans (article 2277 du code civil).

Comment mettre fin à un bail rural

Le contrat de bail rural est très encadré par les textes législatifs. Il en découle que pour mettre fin à ce contrat, il convient de respecter certaines règles et délais. Les motifs et délais diffèrent selon que le bailleur ou le preneur est à l'initiative de la rupture du contrat.

Les motifs permettant au bailleur

...de refuser le renouvellement du bail sont limitativement énumérés par le Code Rural. Il s'agit :

- **de deux défauts de paiement de fermages constatés et ayant persisté après un délai de trois mois après mise en demeure,**

- des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation des biens loués (défaut d'entretien...),
 - **du fait que le preneur ait atteint l'âge légal de la retraite (60 ans à ce jour) ; il est aussi possible de limiter le renouvellement du bail à la fin de la période triennale à l'issue de laquelle le preneur aura atteint cet âge,**
 - du fait que le preneur ait sous-loué les biens,
 - du fait que le preneur ait cédé son bail à une personne autre que son conjoint ou ses descendants (sauf dans le cas d'un bail cessible), ou sans accord du bailleur,
 - du fait que le preneur ait mis à disposition d'une société les biens loués sans en avoir informé le bailleur et si cela cause un préjudice à ce dernier,
 - du fait que le preneur ait procédé à des échanges de parcelles avec d'autres agriculteurs sans avoir eu l'accord du bailleur,
 - enfin, du fait que le bailleur souhaite reprendre les biens loués pour les exploiter.
- Il doit informer le fermier du non-renouvellement du bail, par acte d'huissier, au minimum 18 mois avant la date d'échéance du contrat.

Résiliation

Un bailleur peut demander la résiliation du bail, avant son terme, pour les motifs suivants :

- les parcelles louées sont devenues constructibles dans un document d'urbanisme de la commune (délai 1 an),
- construire une maison pour lui ou ses descendants (délai 18 mois),
- constituer des dépendances pour son habitation (délai 18 mois).

Dans ces situations, un congé adressé au preneur par acte d'huissier suffit.

Dans toute autre situation, le bailleur devra faire appel au tribunal paritaire qui devra se prononcer sur le bien fondé de la demande en résiliation de bail.

Les autres motifs permettant de demander la résiliation du contrat sont les mêmes que ceux qui justifient le non-renouvellement du bail, sauf le motif lié à l'âge du fermier et celui fondé sur la reprise pour exploiter par le bailleur, ses descendants ou son conjoint.

Il existe un type de contrat

...où la fin du bail est automatique : le bail de 25 ans conclu ou renouvelé depuis le 15 juillet 2006 qui est un contrat à durée déterminée sans renouvellement automatique, sauf à le préciser dans le contrat. Le bailleur n'a pas besoin d'adresser un congé à son preneur, le bail se termine automatiquement à l'échéance.

Il est toutefois possible de prévoir un renouvellement de ce contrat, il convient alors d'insérer une clause dans le contrat qui indique que ledit bail se renouvellera.

Pour les baux de 25 ans conclus avant juillet 2006 sans clause de reconduction, ils se renouvellent par période de neuf ans. Ils sont donc soumis au respect du préavis de 18 mois par acte d'huissier avec obligation d'indiquer le motif du non-renouvellement.

En dehors de toutes les situations citées ou des délais imposés, il est possible de rompre un bail rural si toutes les parties sont d'accord ; on parle alors de résiliation amiable. Il est prudent de prévoir cette résiliation amiable par écrit afin d'éviter tout risque de contestation ultérieure.

Beaucoup de lecture mais vous saurez tout.

Bien à vous.

Par **NancyV**, le **18/10/2009** à **19:03**

Ayant un problème avec le locataire des fermages hérités suite à la mort de mon beau père, ce message a pour seul objet de vous remercier pour vos renseignements qui je pense seront très utiles à mes futures démarches.