



location terrain sans bail

Par **jo8882**, le **17/05/2009** à **17:32**

depuis 2004 je loue un terrain sans contrat de bail
sur ce terrain est érigé un chalet en dur que j'ai acheté (acte notarié) qui est ma résidence principale.

le nouveau propriétaire du terrain vient d'augmenter le loyer et me demande de signer un contrat de bail d'un an renouvelable par tacite reconduction.

dois je accepter ce bail et le signer. puis je exiger un bail de neuf années comme les précédents locataires?

il me dit que pour les locations de terrain les baux sont d'une année maintenant, est ce vrai??
sous quelles conditions peut il le résilier et me demander de partir en sachant que je suis résidente à l'année en payant des impots locaux et fonciers dans ce camping

merci pour votre réponse
cordialement

Par **ardendu56**, le **17/05/2009** à **23:06**

POT, bonsoir

"il me dit que pour les locations de terrain les baux sont d'une année maintenant, est ce vrai?? "

Vrai selon la surface de la parcelle. Seul l'arrêté préfectoral peut définir les parcelles exclues du statut du fermage en raison de leur superficie. Dans le Tarn, l'arrêté préfectoral du 6 juin 1977 considère comme étant des petites parcelles, les terres de culture générale d'une superficie totale louée inférieure à 1 hectare SAU. Ainsi, pour déterminer s'il s'agit d'un bail de petites parcelles, il faut regarder la surface et la nature des parcelles louées entre un même bailleur et un même preneur.

Mais vous parlez de camping ?

Exclusion du statut du fermage

Les baux de petites parcelles ne sont pas soumis à toutes les règles du statut du fermage, notamment à la rédaction d'un écrit, au prix du bail, à la durée de 9 ans, droit au renouvellement... Lorsque la location est verbale, le bail d'un fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année est censé fait pour 1 an. Quant au bail des terres labourables, il est censé fait pour la durée de l'assolement.

Application du statut du fermage

Toutes les autres dispositions du statut du fermage s'appliquent. C'est notamment le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui est compétent en cas de litiges concernant le bail de petites parcelles. Les règles en matière de cessions et sous-location ou encore celles relatives à l'indemnité pour améliorations due au preneur sortant s'appliquent aux baux de petites parcelles.

Contactez un notaire ou mieux la FNPPR
Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale
31 rue de Tournon - 75006 Paris
Tél : 01 56 81 31 02 - Fax : 01 56 81 31 01
Courriel : communication@propriete-rurale.com
Web : www.propriete-rurale.com

Désolée pour cette réponse.

Par **jo8882**, le **18/05/2009** à **19:55**

ARTENDU56 BONSOIR

un grand merci pour m'avoir répondu aussi vite.
j'ai suivi vos conseils et pris rendez-vous chez un notaire.
quelques précisions :

Ce particulier loue depuis plus de 50 ans ses terres en parcelles.
Les gens s'y sont installés petit à petit et certains ont construit illégalement sans que personne s'en soucie.

le premier bail 1981 (9 ans) disait que les augmentations de loyer étaient soumises à l'indice du cours du blé-fermage
le deuxième bail 1990 (9 ans) disait en fonction du smic sous groupe distractions et divers.
ils m'ont fait parvenir une lettre de Mr le maire précisant que notre région est classée touristique (marais) et comme ils louent des emplacements de camping ils doivent interdire aux nouveaux locataires d'y vivre à l'année dans les hll et ce depuis 2004

j'ai une parcelle de 300 m2 dans un lotissement d'un vingtaine d'emplacements.
le nouveau propriétaire (fin d'une indivision) m'a confirmé que je suis la seule à pouvoir y vivre à l'année mais je me demande pourquoi il veut me faire signer un bail d'un an seulement puisqu'il sait pertinemment que je ne partirai pas car c'est ma résidence principale.
dois je le signer ou refuser ????

dossier complexe, difficile pour moi de trouver la bonne solution pour faire valoir mes droits et ne pas être lésée en signant ce bail.

CORDIALEMENT

Par **ardendu56**, le **18/05/2009** à **21:39**

POT, bonsoir

Je ne sais que vous répondre. Si vous signez ce bail, qui dit que dans 9 mois, il ne vous enverra pas un préavis pour récupérer son terrain...

Si vous ne signez pas, que va-t-il se passer ?

Je n'ai pas de réponse.

Je vous conseille de contacter la MAISON DE JUSTICE ET DE DROIT :

Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Règlement amiable

A raison de quatre permanences dans le mois, des médiateurs et **conciliateurs de justice** sont à même d'apporter une aide au citoyen en vue de régler des différends de nature civile tels que les litiges en matière de consommation, le voisinage ou même le logement. La médiation civile et la conciliation facilitant ainsi le règlement amiable des conflits entre particuliers.

Quelles sont les activités de la Maison de Justice et du Droit ?

L'accès au droit

La Maison de Justice et du Droit est un lieu d'accueil, d'écoute, d'information et d'orientation.

Vous y trouvez :

- un accueil et une information juridique assurés par du personnel détaché du Tribunal de Grande Instance.
- une permanence d'orientation juridique de l'agent d'accès au droit mis à disposition par le Conseil Départemental de l'Aide Juridique.
- Des consultations juridiques
- par des professionnels du droit, chargés de l'assistance ou de la représentation des justiciables devant les juridictions.
- par des notaires.
- Le règlement des conflits entre particuliers

Des médiateurs et **des conciliateurs de justice** sont présents à la Maison de Justice et du Droit pour régler des différends de nature civile (litiges en matière de consommation, voisinage, logement...)

Contacteur un conciliateur

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile.

Pour toute information, vous pouvez également vous adresser :

- au service d'accueil et de renseignements du tribunal d'instance,
- au service de consultation gratuite des avocats (renseignez-vous auprès de la mairie, du tribunal d'instance ou de grande instance),
- à la maison de justice et du droit de votre département,

Votre demande peut être formulée par simple lettre ou à l'aide d'un formulaire à retirer auprès du greffe en joignant toutes les pièces justificatives à votre demande.

Le conciliateur de justice vous convoquera avec votre adversaire dans le bureau du juge où vous exposerez directement votre problème et vos propositions. En cas d'accord, le juge le

constate par procès-verbal qui a la même force qu'un jugement.

A savoir

- la procédure de conciliation est gratuite, non obligatoire.
- le conciliateur de justice peut se déplacer sur les lieux de la contestation.
- si une seule des deux parties l'a saisi, il convoquera l'autre.
- vous pouvez être accompagné d'une personne de votre choix (avocat, conjoint, concubin, personne attachée à votre entreprise).

Je pense que ce conciliateur sera la solution, après avoir pris des renseignements à la maison de justice et de droit.

Bien à vous et bon courage.

Par **jo8882**, le **18/05/2009** à **22:11**

ardendu56

bonsoir

encore merci pour vos conseils et directives.

je ne manquerai pas de vous tenir informé de mes démarches et des résultats dans ce cas de figure.

cordialement