



## rompre un bail rurale pour s'installer en agriculture bio

Par **laplantaire**, le **03/11/2010** à **12:12**

bonjour à tous

en règle générale je trouve mes réponse sur les forum mais là je suis dans l'impasse.

avec ma femme nous avons acheté un e ferme avec 11ha il y a trois ans, et conclu un bail pour que les terres soit entretenu avant de venir s'installer.

dès le début l'agriculteur étais d'accord pour que nous récupérions les terres en fonction de nos besoin, mais maintenant que nos besoins se concrétise il semble qu'il ne soit plus aussi arrangent.

nous avons quitté nos emploi respectif dans le but de nous installer en tant qu'agriculteur, et les démarche sont en cours.

cependant l'agriculteur locataire ne semble pas enclin a libérer les terres, pourtant il réside à 40 km de là et ce n'est pas lui qui joui pleinement des terres. son père y laisse père (retraité) une dizaine de vaches, et s'occupe des bêtes de sont fils quand elles sont à pâturer pendant le saison (d'avril à novembre. c'est également son père qui entretien les clôture épand l'engrais... bref mon locataire ne fait rien hormis amener et rechercher ses vaches.

y a t'il un moyen de faire respecter notre accord orale et de casser le bail?

merci de votre aide car nous sommes désemparé et envisageons mal notre avenir professionnel...

Par **Domil**, le **03/11/2010** à **13:33**

Un bail rural est d'un minimum de 9 ans.

Par **laplantaire**, le **03/11/2010** à **13:41**

merci de votre réponse je sais cela, mais ayant un accord verbale j'avais confiance en cet agriculteur, mais ma question n'est pas de connaitre la durée d'un bail, mais bien de savoir si il existe une clause pour le casser, je sais également qu'il y a un délais de 18 mois a respecter pour ne pas reconduire le bail au bout des 9 ans.

mais le problème c'est que ne souhaitez pas attendre les 6 année restante en touchant un RMI parce qu'une personne ne respecte pas son engagement verbale.

donc je réitère ma question existe t'il un moyen a la vue de la situation que j'ai expliqué pour

mettre fin prématurément au bail?

ne peut on pas considérer que l'utilisation du terrain par le père du locataire peut être considéré comme une forme de sous location et donc susceptible de motiver la rupture du bail?

Le fait de m'installer comme agriculteur ne peut il pas justifier de rompre le bail?

merci tout de même de votre réponse

Par **Domil**, le **03/11/2010 à 14:02**

Les motifs que vous citez sont ceux permettant de ne pas renouveler le bail  
Voyez avec un avocat s'il y a matière à résiliation avant la fin du bail

Par **laplantaire**, le **03/11/2010 à 15:29**

merci de votre réponse, je voulais éviter d'aller voir un avocat justement, c'est très cher....  
tan pis pour moi.  
merci de votre temps.  
les agriculteur ont vraiment tous les droits!

Par **Domil**, le **03/11/2010 à 19:41**

Vous avez fait un contrat vous engageant à louer pendant 9 ans et maintenant vous voulez revenir sur ce contrat. Ce n'est pas avoir tous les droits d'exiger simplement le respect d'un contrat.

Par **laplantaire**, le **03/11/2010 à 21:50**

oui mais quand il y a un accord orale a la signature de ce contrat (comme quoi il s'engage a nous restituer les terres au fur et a mesure de nos besoin)il me semble que cela peut être assimilable a de l'abus de confiance, même si le terme est peut être exagéré, mais je ne suis pas avocat sinon le problème ne se poserait pas je serais les fesses dans mon bureau a prendre les sous des gens qui divorce.

par contre lorsque l'on vous présente un bail agricole comme le seul moyen de mettre un fermage sur papier et que vous apprenez qu'il existe des baux annuel, vous appelez ca comment, ce n'est pas non plus abusé de la méconnaissance des gens?

non c'est vrais nul n'est censé ignorer la loi, je n'ai pas posté sur ce site pour que l'on me répète ce que je sais, mais pour voir si il y avait une solution car a priori il y a toujours des exception prévu par la loi. mais visiblement pas pour les agriculteurs ce qui me fait dire que les agriculteur ont tous les droits.

(un autre exemple: vous avez peut être un jardin et vous n'avez pas le droit de brûler vos déchets verts, mais eu le font à la vue de tous et en plus ils rajoutent quelques pneus(ils ne veulent pas payer 100 euros la tonne pour le mettre en filière) et autres bâches ou emballage de produits phyto, il existe pourtant des filières de retraitement pour les déchets agricoles... mais non c'est vrai les agriculteurs n'ont pas tous les droits.)

Donc pour finir je vous rappelle que le bail de 9 ans signé n'était pas pour durer 9 ans mais le temps que nous nous installions avec ma femme et que nous ayons besoin des terres pour vivre, condition du bail que l'agriculteur connaissait avant de signer puisque c'est lui qui nous a vendu les terres et la ferme. mais avec la complicité de son notaire il a omis de nous parler des autres formes de fermage moins contraignantes pour nous comme par hasard, mais non vous avez raison les agriculteurs n'ont pas tous les droits.

bonne soirée Mr le défenseur de la veuve et l'orphelin.

***Tout le statut du fermage, est d'ordre public.***

Par **Domil**, le **03/11/2010 à 21:55**

L'accord oral, sans preuve de son existence, n'existe pas.

Vous avez signé un bail de 9 ans, vous vous attendiez à quoi ? C'est pareil avec les logements quand on voit un bailleur crier au scandale parce qu'il ne peut pas récupérer son bien en cours de bail.

Le bail annuel c'est encore autre chose. Il y a des conditions, qu'il me semble, vous ne remplissez pas.

Si le bail de 9 ans existe ainsi, c'est aussi parce qu'il y avait trop d'abus de la part des bailleurs (c'est toujours comme ça)

J'ai du mal à comprendre comment vous pouvez vouloir devenir agriculteur alors que vous les méprisez à ce point.

Par **laplantaire**, le **04/11/2010 à 06:57**

je méprise le manque de respect d'autrui et le manque de parole. si je vous dis quelque chose je le fais et je n'abuse pas de votre confiance, en profitant après coup de la loi pour me protéger.

de plus il existe de nombreuses personnes qui ont des problèmes de ce type parce qu'a priori il existe une loi qui permet à un agriculteur de pouvoir utiliser des terres comme avec un bail si il peut justifier de l'utilisation de terres pendant trois années consécutives. et il y a beaucoup de gens qui ont prêté des terrains gratuitement pour les faire entretenir et qui au moment de les récupérer ont essuyé un refus.

Par **laplantaire**, le **04/11/2010** à **06:58**

je précise que je vais devenir paysan et non agro-businessman, comme la plupart, et ceux que je dénigre font partis de cette catégorie