Image not found or type unknown

Rupture bail emphytéotique

Par **leborgne**, le **24/10/2018** à **12:02**

Bonjour,
j'ai hérité de marais salants en friches de mes parents.
Depuis 1992, il y a eu un bail emphytéotique entre mes parents et le locataire sur ces marais pour une durée de 40 ans.
Voulant préter ces marais à un ami pour faire du sel, j'ai décidé de résilier le bail pour les raisons suivantes:
non entretien du marais
dégradation du marais car laissé à l'abandon

Depuis la date de la signature, le locataire n'a jamais rien fait pour exercer son activité, ni pour entretenir le marais comme stipulé dans le bail.
Sa demande d'aquaculture a été refusé par l'organisme qui supervise les marais salants et le conservatoire du littoral.
Un huissier est venu cet été constater l'état du marais et une lettre de résiliation a été envoyé par recommandé en heure et temps.
Le congé doit s'effectuer le 11 novembre de cette année.
Evidemment, le locataire refuse ma décision, sous prétexte qu'il a toujours effectué la protection de mes terrains et qu'il va mettre le dossier dans les mains de son avocat.
Cela peut durer longtemps je pense.
La date anniversaire est le 31 Mai, et le congé selon le bail est au 11 novembre de la même année.

Sachant que pour refaire le marais afin de l'exploiter l'année prochaine, il faut au minimum 8 mois de travail, car le marais est plat et plus aucun ponts(talus des oeillets) n'existent maintenant.

La gestion de l'eau est faite par un paludier qui exploite le marais d'à coté puisqu'il peut le faire suivant le cadastre et la configuration du marais et de la vasière qui alimente ses oeillets.

Son explication est elle valable?
A partir du 11 novembre, puis je donner l'accord à mon ami pour commencer les travaux de réfection?
Le locataire peut il s'y opposer et faire trainer les choses, sachant qu'il ne fera jamais rien sur le marais.

Merci d'avance pour vos réponses et savoir comment agir au plus vite.

Par **leborgne**, le **24/10/2018** à **22:19**

je viens de relire le bail et je m'apercois que personne n'a signé ce dernier.
Il y a juste les initiales de chacun pour parapher les pages.
Donc, est recevable comme bail?
Merci d'avance

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés