



Location d'un terrain à un agriculteur

Par **ratdesvilles**, le **07/02/2016** à **12:37**

Bonjour,

J'ai hérité d'un terrain de 1 ha 03 a 80 ca dans la région de Niort (79). Depuis 2007 l'exploitant ne nous a pas versé de loyer (environ 100 € par an ..). Nous lui avons proposé d'acquérir le terrain, il avait dit oui mais n'a pas fait le nécessaire auprès de son notaire. Je l'ai contacté en décembre dernier par téléphone, il m'a dit qu'il allait régulariser le paiement des fermages et faire une nouvelle proposition d'achat. Rien ne vient au courrier malgré les messages laissés sur son répondeur.

Questions :

- 1 - Comment obtenir qu'il paye le fermage, faut-il faire un courrier recommandé ? quel recours ?
 - 2 - Comment récupérer les impayés depuis 2008 ?
 - 3 - S'il ne se manifeste pas, a-t-on le droit de vendre le terrain (à un autre agriculteur) ?
- Il n'y a aucun bail écrit. Ce terrain est loué entre nos familles depuis bien longtemps. Ce terrain ne vaut pas 3.000 €, je ne souhaite pas me lancer dans des procédures compliquées si possible.

Merci.

Par **morobar**, le **08/02/2016** à **08:50**

Bonjour,
Prudence, prudence.

En matière de baux ruraux (et c'est le cas ici) l'agriculteur a toujours raison face au citoyen. Du moins c'est le principe. Il faut donc examiner les motifs de résiliation du bail rural et s'en tenir à la procédure indiquée. [citation]<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32147>[/citation]

Par **ratdesvilles**, le **10/02/2016** à **07:19**

merci pour votre commentaire, dans la procédure que vous avez citée, je lis "La résiliation peut être judiciaire. En effet, le bailleur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour demander une résiliation.

Le bailleur peut invoquer la faute du preneur et notamment :
2 défauts de paiement du fermage" donc j'en déduis que s'il ne se porte pas acquéreur et qu'il ne paye plus le fermage (depuis 9 ans) je peux saisir le tribunal pour résilier ce bail "verbale/tacite" ?

Par **morobar**, le **10/02/2016** à **07:37**

Vous n'avez pas d'autre choix de toutes façons pour obtenir la résolution du bail en question. Mais il ne s'agit pas d'un congé pour vente, avec droit de préemption du locataire, mais de constater que l'agriculteur ne respecte pas une obligation essentielle, le paiement du loyer. Si vous mettez en vente ce terrain par la suite, la SAFER pourra préempter sur la vente.