



Bail d'un terrain agricole

Par **Joyeusaine**, le **29/04/2014** à **11:39**

Bonjour,

J'ai acheté, en 1986, une propriété en Ardèche ayant appartenu à ma famille, laquelle comporte la maison et un terrain de 1 ha, traversé par un canal d'irrigation, lequel terrain était entièrement planté de pêchers et de vignes, exploité par un fermier à titre gratuit. Il nous donnait des pêches et ne nous créait aucun ennui. Ce fermier a malheureusement pris sa retraite et n'a pas voulu préempter sur l'achat de la maison que je venais de faire.

Des voisins, exploitant les terres de leur père et tenant un camping à proximité de chez moi, on voulu que je leur "prête" le terrain pour continuer à l'exploiter gratuitement, pour vendre les pêches qui donnaient un maximum à leurs campeurs, me promettant de bien s'occuper et de laisser propre la propriété. J'ai accepté bien volontiers, ne pouvant moi-même m'occuper de cette terre.

Au bout de 5 années, ayant remplacé les vignes par des figuiers, ils m'ont demandé de bien vouloir consentir un bail à leur fils, afin qu'il obtienne son statut d'agriculteur pour sa retraite. Dans l'ignorance complète, j'ai accepté. Cette maison étant une maison de vacances, si le terrain était entretenu, pourquoi pas, un bail a donc été signé sur la base à l'époque de 1.000 F par an, révisable chaque année.

Au début, tout s'est bien passé. Notre jeune fermier a pu, grâce à son nouveau statut d'agriculteur s'acheter un tracteur neuf ainsi que du matériel d'exploitation et il était aidé par son père, tien à dire, et je n'ai jamais revalorisé le montant du bail. Depuis, son père ayant eu 65 ans et ayant hérité en partie de son propre père, a pris sa retraite, me précisant qu'il ne pourrait désormais plus remettre les pieds dans la propriété, c'est son fils qui s'en occupait désormais.

C'est là que tout se complique : sur le bail, il est dit que le fermier doit s'en occuper "en bon père de famille" sous peine de rupture de bail. Hors, tous les ans il a balancé du tue-herbe, par flemme de la couper, ce qui a fait crever tous les arbres (pêchers) les uns après les autres, y compris les figuiers plantés par son père. Il a planté des pommiers sur une partie qui a été longtemps en luzerne pour régénérer la terre. Les pommiers donnent mais il les laisse à l'abandon, les pommes pourrissent sans être ramassées, le peu qu'il ramasse, il va les vendre sur un marché en Lozère, au black je suppose, car dit-il la coopérative agricole dont il dépend ne les lui achète pas assez cher. Petit à petit le terrain, s'est dénudé et remplit d'herbes qu'il ne fauche même pas, l'été elles font 2 m de haut, les figuiers plantés par ses parents ont tous crevés les uns après les autres. Il a planté depuis 3 ans, sur juste une petite partie du terrain, des asperges, sans nous demander l'autorisation de changer de culture, comme je pense qu'il devait le faire, d'après ce que j'ai lu dans les conditions de fermage.

Je ne souhaitais pas lui renouveler son bail pour 9 années car la physionomie de mon terrain a changé du tout au tout d'une part, et d'autre part lorsque je vais passer mon mois de vacances avec mes petits enfants, ce fermier arrive à n'importe quelle heure pour sulfater les pommiers, (alors qu'il ne ramasse pas ou presque pas les pommes), déguisé en scaphandrier à cause de la dangerosité du produit, nous obligeant à ranger les jouets des enfants dans le terrain et rentrer notre chien à l'intérieur de la maison, et choisissant surtout pour sulfater l'heure à laquelle nous sommes en train de dîner sur la terrasse. d'où l'obligation de rentrer. Il n'a jamais voulu depuis 15 ans qu'il a son bail qu'on lui augmente son loyer, pour ce faire il devrait nous donner la quantité qu'il récolte ainsi que la qualité de ses fruits, sauf qu'il vend toute sa production apparemment au black, donc il ne veut nous donner aucun renseignement. Il prétend, l'été qu'il n'a pas le temps de venir couper l'herbe, alors qu'il vient de remplacer tout son matériel agricole et véhicule.... (broyeuse, tracteur, voiture neufs) prétextant avoir les terres de son grand père à s'occuper, qui sont beaucoup plus importantes que notre terrain. Lorsque je lui ai parlé de pouvoir éventuellement récupérer cet "ha" de terre, il me le refuse catégoriquement, prétextant qu'il en a besoin pour sa retraite (dans 15 ans).

D'autre part, il y a une erreur dans les lots attribués, savoir que l'allée qui mène au portail d'entrée du terrain et de la maison fait partie des lots qui lui sont attribués dans cet Ha, dans le bail, alors qu'il ne l'entretien absolument pas, c'est moi qui tous les ans paie un jeune pour venir débroussailler le long du mur afin de ne pas rayer les voitures lorsque l'on arrive. - Cette année, c'est mon fils (la propriété appartenait précédemment à sa grand mère qui me l'a vendue) qui a fait l'entretien de l'allée et passé la tondeuse autour de la maison (qui est resté notre lot personnel).

J'aimerais savoir d'une part, comment redistribuer éventuellement les lots, de façon à récupérer notre allée de chaque côté du mur de clôture (mon fils aimerait pouvoir y planter quelques pieds de tomates et autres légumes sur une toute petite parcelle le long du mur, pour sa consommation personnelle et la notre lorsqu'on y vient aux vacances), d'autre part, comment récupérer mon terrain sachant qu'il n'est maintenant plus ou presque plus entretenu (moitié herbe, moitié asperges pour le plus grand lot et sur un autre petit lot 5 rangées de pommiers en mauvais état remplis également d'herbes hautes).

Mon fermier m'ayant avoué que les asperges lui rapportaient beaucoup mais j'ignore où il les vend ? c'est la raison pour laquelle il ne veut rien lâcher (soit-disant), dans quelle mesure je pourrais lui augmenter son bail qui de 1.000 F + 5% des fonciers il y a 15 ans est de maintenant à 183 € par an depuis 10 ans. chèque qu'il doit nous donner le 21 août de chaque année mais qu'il nous donne en réalité au mois de novembre, voir janvier ou février de l'année suivante, soit avec 6 mois de retard.

Pour la petite histoire également, il y a 3 ans, alors qu'il m'avait prévenu qu'il viendrait sulfater ses arbres un mercredi et que je devais recevoir des amis ce jour là, je lui avais demandé s'il pouvait retarder d'une journée, ce qu'il avait accepté. Sauf que le lendemain il n'est pas venu et qu'à la place j'ai reçu de sa part (écrit par sa maman) une lettre recommandée A.R. m'accusant de l'avoir empêché d'entrer sur SON terrain pour sulfater ses arbres, que les fruits s'en trouvaient affectés, et qu'il se référait à je ne sais plus quel article pour ne pas me payer son loyer annuel.

J'ai du faire appel à un huissier de justice qui est venu le jour même constater que sa récolte de fruit avait bien été effectuée avant, que ceux qui restaient sur les arbres étaient en bon état mais que le reste du terrain (sur lequel il n'y avait pas encore d'asperges) était en herbes. Il a également constaté qu'il y avait plus de 200 pneus entreposés au fond du terrain, avec des acacias qui poussaient au milieu (photos prises par l'huissier à l'appui) ces pneus avaient servi à son père, au temps où je lui avais prêté le terrain. Il leur avait mis le feu au printemps, afin d'empêcher les pêcher de geler. Ce sont les voisins, qui, croyant que notre maison brûlait, ont appelé les pompiers. Depuis, les pneus étaient entreposés au fond du terrain depuis 18 ans. Il en a enlevé quelque uns, mais balancé tout de même une bonne vingtaine qui restent dans l'oseraie (qui ne fait pas partie de son bail). Et ils se disent "Ecolos". Mes enfants ne veulent pas hériter de ce fermier.... comment faire ?

Merci de votre réponse.

Par **moisse**, le **01/05/2014** à **09:16**

Bonjour,

Personne ne vous répondra compte tenu de la complexité de la situation.

Le contentieux agricole est une véritable spécialité en soit, surtout lorsque la controverse oppose un agriculteur (statut à vérifier) à un bailleur non agriculteur.

Il convient donc de toute urgence de consulter un avocat spécialisé devant le tribunal des baux ruraux.

Par **Joyeusaine**, le **01/05/2014** à **13:43**

merci pour votre réponse.... par contre je ne comprends pas votre terme "je suis ataraxique" ??? ça veut dire quoi exactement ? -

Par **moisse**, le **01/05/2014** à **15:25**

Bah un bon dictionnaire, ou une petite recherche sur internet avec n'importe quel moteur vous renseignera

....et vous fera progresser vers l'ataraxie.

Par **Joyeusaine**, le **01/05/2014** à **19:26**

merci encore. J'ai suivi votre conseil...je ne mourrai pas idiot(e) juste une mèche blonde qui a pris le dessus.... je souhaite la vie éternelle à votre âme tranquille. - Pour ce qui me concerne, votre ataraxie ne m'aide absolument pas. Mais un Avocat spécialisé devant les tribunaux des baux ruraux pourra certainement m'éclairer. - je ne pensais pas avoir fait un "mariage forcé" avec mon agriculteur lequel est le plus à plaindre ??? là est la question ! vais-je devoir rejoindre votre philosophie ? - Amicalement.

Par **moisse**, le **02/05/2014** à **07:59**

Bonjour,

Il n'y a rien de plus piégeux qu'une location de terres entre un agriculteur et un citadin. J'entends par là qu'une convention de bail non bordée, orale...se finit toujours par la dépossession au profit du terrien.

Au siècle dernier bien des familles ont pleuré sur leurs champs perdus au bénéfice d'agriculteurs roués, malins et bien informés.

A commencer par la mienne qui a perdu ses forêts dans l'Aisne.

Par **Joyeusaine**, le **02/05/2014** à **10:46**

Bonjour.

j'avais fait un bail de 9 ans en bonne et due forme...pour que le terrain reste entretenu, et que ce jeune à l'époque, qui paraissait assez "simplet" et "inculte" au grand désespoir de ses parents, puisse obtenir son statut d'agriculteur ... il lui manquait paraît-il, à l'époque, 1 Ha pour y avoir droit avec toutes les aides auxquelles il pouvait avoir droit. croyant en la sincérité de ses parents, qui produisaient et profitaient à l'époque gratuitement de leurs récoltes. Ce n'était pas du tout l'argent qui m'intéressait.... 1000 fr l'an à l'époque ou 183 eur maintenant, avec le 5ème de taxe foncière compris.... Pfff.... suis même prête à lui en faire cadeau. - Non, ce qui ne me plaît pas c'est sa façon de me dire.... "je fais ce que je veux chez moi"... (il est beaucoup moins "simplet" que je le pensais. D'autres agriculteurs beaucoup plus sérieux seraient prêts à reprendre ce champs, ne serait-ce que pour planter de la luzerne pour leurs chevaux... mon terrain ne serait plus envahi de mauvaises herbes. - les pommes, je m'en fiche, j'en ai dans mon jardin.... quand aux asperges, je ne lui en demande même pas... je n'y suis jamais pour la saison. - Il semblerait qu'un agrandissement de la construction pourrait faire annuler le bail ? mais je vais me renseigner mieux....(retraîtée maintenant, ce sont surtout les moyens qui me manquent) pour l'heure, je suis repartie pour 9 ans.... le bail est à résilier 18 mois avant, je pensais que c'était bon pour cette année, mais je me suis trompée d'un an ! c'était en juillet dernier. En août il était trop tard et il n'a rien voulu savoir. - Il va de soi que je ne lui souhaite plus la bonne année.... mon seul espoir,.... c'est un vieux garçon, moche et pas marié, qui n'a pas d'héritier direct.(sans ses parents, il est perdu... ils deviennent âgés et son père ne peut plus trop l'aider, ça ne va pas aller en s'arrangeant.... - je vais donc devoir rester ZEN pendant encore 9 ans... (ça passe assez vite et mes enfants prendront le relais - d'ici là... l'eau aura coulé...)- je déteste les agriculteurs, mais j'essaie de ne pas généraliser, il paraît que je suis tombée sur le pire !!! Désolée aussi pour votre forêt dans l'Aisne... - comment faire changer les lois ? des pétitions auprès du Ministère de l'Agriculture ?

Mes parents avaient aussi hérités d'une châtaigneraie dans le limousin.... ils n'ont jamais réussi à savoir où elle se trouvait exactement, et par là même, n'ont jamais reçu d'impôts à

payer.... 30ans après, suite à un remembrement, ils ont appris que leur châtaigneraie n'existait plus pour eux !.... Elle n'a certainement pas été perdue pour tout le monde ! tout comme vos forêts dans l'Aisne !!!

Amicalement

Je vais devenir ataraxique.....