



Location propriétaire - fermier - particulier

Par **magnes**, le **02/05/2019** à **11:55**

Bonjour,

Ma mère est propriétaire de 4 hectares de terrains agricoles, les loue par bail de fermage à un fermier. Le bail est fait en bonne et due forme. Sur ce terrain il y a des arbres fruitiers. Or ce fermier a autorisé un particulier à y mettre des chevaux, autorisation verbale. Déjà en avait-il le droit ?

Or ce fameux particulier refuse l'accès de ce terrain à la propriétaire et refuse même qu'elle aille y cueillir les fruits. Il part du principe que si le fermier lui donne l'accord, le particulier a tous les droits. Les arbres fruitiers étaient clôturés, or le particulier a tout enlevé. Quel est son droit dans ses cas-là ?

Merci de votre réponse.

Par **nihilscio**, le **02/05/2019** à **14:02**

Bonjour,

Comme on ne sait rien du contrat, il est impossible de vous apporter une réponse ferme et précise.

Le terrain étant loué, c'est le locataire qui en a la jouissance et, à moins qu'une clause du bail ne lui en réserve le droit, le propriétaire n'est pas autorisé à y cueillir des fruits.

Il n'y a rien de choquant à ce que des clôtures entourant les arbres fruitiers aient été retirées. Le cas échéant, elles devraient être remises en place par le preneur à la fin du bail.

S'il s'agit d'un bail rural, la sous-location est en principe interdite et ce peut être un motif de résiliation. A voir.

Par **magnes**, le **02/05/2019** à **15:56**

bonjour, nihilscio, le contrat qui lie la propriétaire et le fermier est un contrat de bail de fermage. Un bail rural, dans lequel il est mentionné 2 parcelles qui font environ 4 hectares. C'est un contrat enregistré par le service des impôts. Donc officiel. Pour les fruits il n'y avait pas de problème avec le locataire.

Les problèmes sont intervenus avec le particulier qui fait paître ses chevaux avec l'accord verbal du fermier, et encore gratuitement Et c'est ce fameux particulier qui a retiré les clôtures.

Quels sont les droits de ce particulier ? est-il en mesure d'interdire l'accès sur ces parcelles ?

Par **nihilscio**, le **02/05/2019** à **16:39**

Le locataire a le droit de retirer les clôtures autour des arbres, d'interdire l'accès sur les parcelles et d'empêcher le propriétaire d'y cueillir des fruits. D'ailleurs, le terrain étant loué, les fruits n'appartiennent plus au propriétaire du terrain mais au locataire.

On ne sait pas s'il a le droit de laisser gratuitement des parcelles à la disposition d'un propriétaire de chevaux. Pour le savoir, il faudrait connaître les termes du bail. Si le loyer est payé et qu'il est fait un usage agricole des parcelles, il n'est pas évident qu'on puisse reprocher quoi que ce soit ni au locataire ni au propriétaire des chevaux qui paissent sur les parcelles.

Par **magnes**, le **02/05/2019** à **16:59**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit entre Mme X et Mr Y, Mme X propriétaire donne bail à ferme à Mr Y preneur, 2 parcelles (terres, pré et vigne) situés à...

figurant sur la matrice cadastrale comme suit...

durée du bail : 9 ans qui doit commencer le..

prix et conditions :

le montant : 3500 frs

le montant du fermage sera payé en une seule fois le 24.12 de chaque année.

le paiement du foncier à la charge du propriétaire.

Pour les autres cas non prévus par le contrat les parties s'en remettent aux textes et lois régissant le statut du fermage dans le département.

(voilà c'est les termes du bail).

Pour information, la propriétaire ne fait pas payer le loyer au fermier (il lui paye une partie du foncier).

je sais c'est pas évident. Donc ma mère n'a aucun recours contre ce mauvais coucheur.

Par **nihilscio**, le **02/05/2019** à **21:02**

Je ne vois pas pourquoi vous le qualifiez de mauvais coucheur. Il a installé des chevaux sur un pré qui a été mis à sa disposition à cet effet et il prend des dispositions de sécurité tout à fait naturelles en interdisant l'accès.

On peut très bien comprendre que cela déplaît à votre mère qui avait pris l'habitude de venir se promener sur ce pré et y cueillir des fruits.

Ce pré est l'objet d'un bail rural très ancien mais, en fait, il n'est plus vraiment exploité et le locataire ne paie plus vraiment le loyer comme stipulé dans le bail. Il y a matière à discuter avec le locataire. Le propriétaire des chevaux ne jouit, lui, que d'une faculté révocable à tout moment. Votre mère pourrait soumettre au locataire l'alternative soit de payer le loyer comme prévu dans le bail, avec actualisation, soit de résilier le bail actuel et de convenir de modalités d'utilisation et d'entretien des terres qui satisfassent aux deux parties.

Par **magnes**, le **03/05/2019** à **09:50**

Merci de votre réponse, donc pour bien faire, il faudrait que ma mère s'entende avec le locataire du terrain, pour la gestion des parcelles.