



Résiliation de bail rural

Par Visiteur

Le 13 octobre 1972, mes grands-parents ont signé, devant notaire, un bail à ferme avec leur fils, mon oncle. Après leur décès, en 1985 pour mon grand-père et 1987 pour ma grand-mère, ma mère est devenue propriétaire des parcelles louées, elle n'a jamais reçu aucun fermage. Après son décès, en 2005, mon père est devenu usufruitier, et ma soeur nu-propriétaire, mon père n'a pas reçu de fermage non plus. Mon père est décédé en septembre 2007, et ma soeur alors propriétaire n'a pas reçu le fermage prévu dans le bail initial au 11 Novembre. Je dois préciser que cet oncle a 72 ans et aux dernières nouvelles, il ne voulait pas demander sa retraite car il avait peur d'être renvoyé à la guerre en Algérie. Depuis un an, on se demande comment résilier ce bail dans les règles, tout en sachant que les fermages ne seront jamais payés, car mon oncle n'a pas de moyens financiers (EDF lui avait même couper l'électricité faute de régularisation des factures).

Par Visiteur

Bonjour madame.

Il vous est, possible de mettre fin au bail rural en cas de défaut de paiement.

Deux vois s'offrent à vous:

-Saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. Pour cela, vous devez envoyer au "locataire" une mise en demeure lui demandant de régler les fermages qu'il n'a pas payé. Suite à cela, vous pouvez saisir le tribunal et demander la résiliation judiciaire du contrat. Un avocat est recommandé dans cette procédure. Cette procédure a l'avantage d'être immédiate.

-Vous pouvez également envoyer un préavis de départ 18 mois avant la fin du bail, motivé par le fait que le locataire ne paye pas le loyer. Mais attention, le préavis doit comporter certaines mentions obligatoires prévues par l'alinéa 1 de l'article L.411-54 du Code rural précisant les modalités de contestation du congé.

Si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas.

Cordialement.