



Exploitation et récupération de terrain agricole

Par Visiteur

Bonjour,

voilà notre situation, ma mère louait un terrain agricole à un cousin (bail rural oral), il l'utilisait pour ses chevaux, payait un fermage annuel que nous déclarions. En janvier 2010, il décida d'arrêter son activité et nous informa un peu gêné que depuis 15 ans, il avait autorisé un "ami" agriculteur de déclarer l'exploitation de ce champ afin qu'il puisse bénéficier de quotas laitiers supplémentaires. Ce qui se vérifia auprès du relevé MSA.

quelle surprise, d'autant que cette personne à présent est virulante et refuse de restituer cette terre (qu'il n'exploite pas du tout par ailleurs).

quelles démarches pouvons nous engager sachant que nous ne voulons pas lui laisser ce terrain ?

nous avons rdv avec lui dimanche matin pour discuter.

pouvons nous jouer la carte de la fausse déclaration ?

merci pour votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

voilà notre situation, ma mère louait un terrain agricole à un cousin (bail rural oral), il l'utilisait pour ses chevaux, payait un fermage annuel que nous déclarions. En janvier 2010, il décida d'arrêter son activité et nous informa un peu gêné que depuis 15 ans, il avait autorisé un "ami" agriculteur de déclarer l'exploitation de ce champ afin qu'il puisse bénéficier de quotas laitiers supplémentaires. Ce qui se vérifia auprès du relevé MSA.

quelle surprise, d'autant que cette personne à présent est virulante et refuse de restituer cette terre (qu'il n'exploite pas du tout par ailleurs).

quelles démarches pouvons nous engager sachant que nous ne voulons pas lui laisser ce terrain ?

nous avons rdv avec lui dimanche matin pour discuter.

pouvons nous jouer la carte de la fausse déclaration ?

L'agriculteur est dans son tords, il n'a absolument pas intérêt à faire de la résistance.

En effet, l'article L411-35 du Code rural prohibe la sous-location ainsi que la cession d'un bail rural sans l'accord du bailleur. Cela signifie, que quand bien même cet agriculteur chercherait à démontrer que "votre cousin" lui a sous-loué ou cédé le bail, alors cette cession ou sous-location vous est inopposable. Vous êtes donc en droit d'obtenir l'expulsion de cet agriculteur sur le fondement de l'article L411-35.

Vous pouvez bien évidemment également faire jouer la dénonciation de la fraude à l'obtention des quotas laitiers supplémentaires.

Si vous ne parvenez pas à obtenir de bons résultats lors de la négociation, vous n'aurez alors plus qu'à prendre un avocat et saisir le tribunal de grande instance (avocat obligatoire) pour obtenir l'expulsion de l'agriculteur récalcitrant.

Article L411-35 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 2 JORF 6 janvier 2006

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 3 JORF 6 janvier 2006

Sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial prévues au chapitre VIII du présent titre et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du

preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même, le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit. La part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, ainsi que, par dérogation à l'article L. 411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail sont fixées par cet accord. Les parties au contrat de sous-location sont soumises aux dispositions des deux derniers alinéas de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public.

Très cordialement.