

Question des lecteurs

CHASSE

Le conjoint ne dispose pas du droit de chasse

Je suis propriétaire bailleur et je souhaite autoriser l'époux de la locataire de mes terres à chasser sur les terres louées car celle-ci n'est pas titulaire du permis de chasse. Le droit de chasse du preneur est-il valable pour le conjoint ou dois-je conclure un autre contrat ?

L'article L.415-7 du Code rural et de la pêche maritime énonce que « le preneur a le droit de chasse sur le fonds d'autrui. S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur. »

Le droit de chasse implique un droit exclusivement personnel. Seul le titulaire du bail peut s'en prévaloir. Ce qui exclut par conséquent les membres de la famille du preneur. Il ne profite pas à sa famille (CA. Nancy 21 janvier 1948) ni à ses employés (CA. Orléans, 27^e chambre ch. 19 janv. 1951) sous peine de commettre un délit de chasse sur le terrain d'autrui. La clause qui étend le droit de chasse aux membres de la famille du fermier est considérée comme illégale. Si vous souhaitez autoriser l'époux de la preneuse à chasser sur vos terres, il sera nécessaire de conclure avec le conjoint de votre locataire à bail rural, un bail de chasse et y insérer les clauses qu'il souhaite. Ce bail ne sera pas soumis aux dispositions du statut du fermage. Il appartiendra aux parties de convenir ensemble du contenu du contrat en fonction de leur volonté respective (réserve d'un droit de chasse par le bailleur pour lui et des invités, durée, prix...).

ÉOLIEN

Le bail à construction que le bail emphytéotique

Je suis propriétaire dans l'Allier et j'ai été approché par une société spécialisée dans le développement et la construction de parcs éoliens. Ils envisagent d'exploiter le parc sur le territoire des communes où sont situées mes parcelles. Ils m'ont ainsi proposé de signer un bail emphytéotique. Après avoir fait quelques recherches sur le sujet, j'ai eu vent d'une autre option plus adaptée à l'exploitation éolienne : le bail à construction. Quelles sont les différences entre les deux baux ? Quel bail choisir afin de préserver au mieux mes intérêts ?

Le bail emphytéotique, prévu aux articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime, est défini comme un contrat de louage d'immeubles conférant au preneur « un droit réel susceptible d'hypothèque » qui doit être consenti pour une durée obligatoirement comprise entre 18 et 99 ans.

Le bail à construction, prévu à l'article L.251-1 du Code de la construction, est

défini comme un contrat de louage d'immeubles par lequel le preneur s'engage, en contrepartie de l'usage du terrain du bailleur, « à édifier des constructions et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ». Il doit également être consenti pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Au premier abord et pour les non-aguerris le bail emphytéotique et le bail

INDIVISION PROPRIÉTAIRE

LA MISE EN DEMEURE DE PAYER LE FERMAGE

Je suis propriétaire bailleur indivis dans le Finistère et mon fermier n'a pas payé un fermage. Sans référé ni accord des autres indivisaires, j'ai envoyé une première mise en demeure de payer par lettre recommandée. Est-elle valable ?

Le défaut de paiement du fermage est un motif de résiliation conformément aux dispositions de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

La mise en demeure étant un acte conservatoire, elle peut être effectuée par un seul indivisaire ou toute personne mandatée à cette fin. Il n'est donc pas nécessaire de recueillir les signatures de tous les indivisaires. Un notaire peut parfaitement le faire au nom d'une indivision successorale.

Néanmoins, la mise en demeure est obligatoirement envoyée par lettre recommandée ou par acte d'huissier. Elle doit reprendre les termes de l'article L.411-31, I, 1^o du Code rural et de la pêche

maritime « I. - Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants : 1^o Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition. [...] » Enfin, la mise en demeure doit faire mention des « caractères du domicile apparent du preneur ».