



Liquidation EARL et bail de fermage

Par **jack2012**, le **17/04/2013 à 16:18**

Bonjour à tous, :)
Un agriculteur a cessé son activité et liquidé (et dissous) son EARL bénéficiant du bail de fermage non cessible.
Sans en donner la raison, il refuse de résilier ce bail auprès du propriétaire qui ne peut pas louer son bien à un autre agriculteurs.
As-il le droit de faire cela ?
Dans ces conditions, l'EARL étant dissoute et le fermier ayant cessé ses activités, **le bail est-il automatiquement caduc** ?
Dans la négative, à qui s'adresser pour entrer dans des droits ? **merci**

Par **moisse**, le **17/04/2013 à 19:52**

Bonjour,
La liquidation des droits à retraite est une cause de résolution du bail rural.
Tous les litiges sont de la compétence du tribunal des baux ruraux.

Par **jack2012**, le **17/04/2013 à 20:09**

Merci Moisse pour votre réponse.
Je pense que vous êtes sûr de ce que vous dites et si vous pouviez me donner un lien qui me confirme cela... ;)
Maintenant, le fermier ayant cessé toute activité et l'EARL dissoute, il me semble que j'ai lu quelque part que justement, le tribunal des baux ruraux n'avait plus cette compétence.
Qu'en pensez vous ?

Par **trichat**, le **17/04/2013 à 20:17**

Bonsoir,

Comme le rappelle Moisse, la cessation d'activité pour bénéficier des droits à la retraite est une des causes de la résiliation du bail rural.

Le bail avait-il été établi au nom de l'associé de l'EARL ou directement à l'EARL?

Et juste pour information, les loyers sont-ils toujours payés?

Cordialement.

Par **jack2012**, le **18/04/2013 à 10:31**

Bonjour à tous, :)

Le bail original est au nom du preneur mais ce dernier a fait signer à ma mère il y a quelques années une décharge disant qu'elle était informée que suite à la transformation du Gaec en EARL, le bail est confirmé au profit de l'EARL.

Laquelle est maintenant dissoute (mais peut-être pas liquidée comme mentionné dans mon premier message).

Pour les loyers, ils ne sont plus payés depuis trois ans et une mise en demeure a été envoyée à ce sujet il y a quelques mois.

Merci pour votre attention. :)

Par **trichat**, le **18/04/2013 à 11:33**

Bonjour,

Ces précisions permettent de compléter ma réponse précédente:

- concernant le bail, le preneur l'a mis à disposition de l'EARL, après avoir obtenu un accord écrit de votre mère; la cour de cassation a admis cette pratique, et même considéré que suite à la dissolution d'une entreprise agricole (en l'occurrence une EARL), le bail devenait bien indivis (il y avait un couple lors de la constitution de l'EARL) entre les associés et à ce titre ces derniers pouvaient prétendre à l'indemnité d'éviction pour résiliation dudit bail.
- concernant l'EARL, vous pouvez vous renseigner au greffe du tribunal de commerce pour savoir si elle est effectivement dissoute: après la décision de dissolution, puis les opérations de dissolution, le gérant doit procéder à diverses formalités, telles que publication de la clôture de la liquidation dans un journal d'annonces légales, puis effectuer une demande de radiation au RCS.
- Concernant les loyers impayés, et absence de régularisation après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception respectant certaines formes, la demande de résiliation peut être portée devant le tribunal paritaire des baux ruraux (article L411-31 code rural) ci-dessous reproduit, ainsi qu'une étude présentée par le site "gaecetsociétés":

Article L411-31 (legifrance/code rural)

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 5

JORF 14 juillet 2006:

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° 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 ;
- 2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
- 3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

II. - Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

- 1° Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 ;
- 2° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-38 ;
- 3° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-

1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.rnrnDans les cas prévus aux 1° et 2° du présent II, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.rnrn

<http://www.gaecetsocietes.org/maj/upload/documents/XI0LWR.pdf>rnrnBonne lecture et cordialement.

Par **jack2012**, le **18/04/2013 à 12:37**

Je viens d'avoir le greffe et la société est bien dissoute mais pas liquidée.Vous avez le nez creux Trichat. :)rnrnVotre réponse est très bien documentée et d'une grande qualité. Je vous en remercie au nom de tous ceux qui comme moi sont perdu dans un secteur qui n'est pas leur domaine.rnrnD'autant plus qu'elles confirment ce que j'ai appréhendé ces jours-ci et me donnent la voie à suivre. rnrnJe vais maintenant compulser en détail votre littérature et avancer d'un pas.rnrnTrès cordialement, :)rnrnJack

Par **jack2012**, le **22/04/2013 à 17:47**

Bonjour à tous, :)rnrnNotre affaire s'est résolue.rnrnGrâce aux informations qui m'ont été données ici et ailleurs, j'ai su comment faire valoir nos droits et l'agriculteur a fini par nous donner sa résiliation.rnrnPas vraiment "dans les règles" mais il l'a donné.rnrnUn grand merci aux contributeurs de ces forums qui nous ont vraiment aidé et aux visiteurs qui ont suivi cette affaire.rnrnCordialement, :)rnrnJack

Par **trichat**, le **22/04/2013 à 18:24**

Bonjour,rnrnSavoir su'une situation pré-contentieuse a trouvé une solution amiable, c'est très satisfaisant.rnNos contributions ont été utiles.rnrnBonne continuation et cordialement.

Par **jack2012**, le **22/04/2013 à 18:31**

Oui, très satisfaisant. :)rnrnMerci encore Trichat.rnrnAffaire classée. ;)