



Location d'un terrain non viable

Par **jacomo**, le **22/07/2008** à **21:00**

Bonjour,
Nous avons hérité ma soeur et moi-même d'un terrain non viabilisé et qui est déjà loué pour de la culture.
Hors, après recherche et contact avec le "locataire", il n'y a aucune trace de l'existence d'un bail. Le locataire paye actuellement un loyer annuel de 26€!!!
Je désire régulariser la situation et bien entendu fixer un loyer plus conforme.
Comment dois-je procéder et comment évaluer la valeur locative de mon bien?
Merci.

Par **Visiteur**, le **27/07/2008** à **20:09**

Bonsoir,
Il est très difficile de modifier le loyer d'un bail verbal.
J'ai trouvé ceci:
Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.
En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou, lorsqu'existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, la résiliation ne peut être exercée, à tout moment, sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, qu'avec l'autorisation du commissaire de la République du département donnée après avis de la commission consultative des baux ruraux.
La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.
Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien

loué.
Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.
Bien cordialement