

32. RÉSILIATION DU BAIL AGRICOLE

Ce que dit la promesse de bail :

Le bail agricole en place sera résilié sur les surfaces concernées par le futur bail emphytéotique, sans indemnité spécifique

Iberdrola : « Le propriétaire s'engage à **résilier le bail rural** ... L'exploitant (agricole nldr) s'engage à accepter ladite résiliation, cette dernière prenant effet au plus tard à la date d'entrée en vigueur du bail. A cette date, l'exploitant devra remettre les parcelles concernées par la résiliation libres de toute occupation et servitudes. ». réf p7-5.2

« En contrepartie de la résiliation amiable du bail rural, le **propriétaire versera à l'exploitant une redevance annuelle correspondant à 50 % de la redevance payée par le bénéficiaire** au propriétaire en exécution du bail. » réf p7-5.2

« La redevance compense notamment pour l'exploitant les **conséquences de l'avenant au bail rural**, l'ensemble des gênes et/ou nuisances susceptibles de résulter de la présence du Parc (esthétisme, bruit, etc.), la perte d'unité d'exploitation. La part de la redevance versée à l'exploitant lui sera due jusqu'au terme du bail, ou, si celle-ci est antérieure, jusqu'à sa cessation d'activité, sous réserve d'une cession du bail rural autorisée selon l'article L 411-35 du Code Rural, en quel cas **la redevance continuera à être versée par le propriétaire au cessionnaire de l'exploitant.** réf p7-5.2

Neoen : « le propriétaire promet des à présent de résilier partiellement le bail rural en cours sur les terrains » ref p5-6c

WPD : « résiliation du bail rural et conciliation des droits du fermier avec ceux de l'exploitant...renoncer à son droit de jouissance exclusif sur les terrains non pris à bail emphytéotique » réf constitution des servitudes partie2

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous vous engagez sans indemnité à résilier le bail agricole mettant ainsi fin aux mises à disposition et aux dispositifs fiscaux relatifs aux baux à longs termes. En réalité, le locataire agricole recevra une indemnité forfaitaire de 50% de la rémunération proposée au propriétaire.
2. Vous réduisez la surface agricole louée et risquez de consécutivement passer en deçà des seuils minimaux règlementaires à l'installation ou baux de carrière, vous interdisant de fait de bénéficier de ces avantages, sans compensation.
3. Les terrains deviennent industriel et sortent des surfaces agricoles et le resteront tant que le socle béton restera en place, la partie aérienne, retors, pales) étant considérée comme démontable.
4. C'est vous-même qui indemnisez votre locataire agricole en lui reversant la moitié de votre rémunération, quelque soit l'importance de la résiliation. Le promoteur vous laissant vous débrouiller entre vous.