

La résiliation du bail pour changement de destination

Lorsqu'un terrain loué est susceptible d'être urbanisé, son propriétaire est fondé à résilier le bail conformément aux dispositions de l'article L.411-32 du Code Rural.

Cet article stipule que le propriétaire peut résilier le bail à tout moment sur des parcelles dont la destination peut être changée en application d'un POS ou d'un PLU rendu public ou approuvé.

La résiliation est possible dans les zones U du POS, mais aussi sous certaines conditions dans les zones AU.

Le locataire est indemnisé pour le préjudice subi comme en cas d'expropriation et ce, avant la libération des lieux.

Ces indemnités sont définies dans une convention départementale. Elles comprennent :

- une indemnité de perte de revenu,
- une indemnité de fumure,

Le congé doit être envoyé par exploit d'huissier un an avant la date de résiliation souhaitée.

Ce délai de préavis d'un an peut être réduit en contrepartie du versement d'une indemnité de libération rapide.

Mise à jour le 01/01/2009