



Abattage arbres

Par fernando

bonjour,

je possède plusieurs champs dans lesquels se trouvent plusieurs chênes non pas sur des haies mais au milieu de ces champs. J'ai actuellement un fermier qui exploite mes terres. J'aimerais savoir si je peux abattre ou faire abattre quand je le souhaite ces chênes afin de pouvoir me servir du bois scié pour alimenter ma cheminée qui est l'un des moyens pour chauffer ma maison.

merci

Par yapasdequoi

Bonjour

Selon les cas il est possible qu'une autorisation de la mairie soit nécessaire pour abattre des arbres.

D'autre part vous pourriez couper des branches sans tuer l'arbre.

Et pour approcher ces arbres il faut aussi l'autorisation de l'exploitant actuel.

Par fernando

J'ai oublié de vous préciser que le fermier me verse un fermage.

Par Isadore

Bonjour,

Vous ne pouvez décider seul d'aller abattre ces arbres, ce serait contraire à votre obligation d'assurer à votre locataire une jouissance paisible du bien.

Par ailleurs l'accord du locataire est aussi nécessaire en cas de modification des caractéristiques du bien loué. Les arbres procurent au bétail et aux cultures un abri contre les intempéries, peuvent contribuer à la diversité de la nourriture des animaux et à la fertilité des sols...

Plus prosaïquement, la présence d'arbres isolés sur la parcelle peut être prise en compte pour le calcul des aides de la PAC (doux souvenirs en ce qui me concerne...).

Par fernando

mon fermier que je veux abattre les arbres en hiver a t il le droit de s'y opposer ?

Par Isadore

Bonjour,

Je n'ai pas compris la dernière question.

Mais si la question, votre fermier peut s'opposer à l'abattage des arbres, comme nous vous l'avons indiqué. Vous n'avez pas le droit de toucher à ces arbres sans son accord. Le fermier a loué des terres avec des arbres, il a le droit de jouir du bien tel qu'il lui a été remis.

De son côté, le fermier ne peut pas non plus les abattre sans votre aval.

Le bail peut prévoir des dispositions différentes.

Par fernando

J'ai lu sur internet que je devais demander son autorisation pour pouvoir rentrer dans mes champs. On peut donc en déduire que, sans autorisation préalable du locataire, le bailleur ne peut pas venir abattre un arbre sur la parcelle louée.

Rien n'est indiqué sur le bail concernant l'abattage des arbres. Les arbres m'appartiennent mais je ne peux pas les abattre, je ne comprends pas.

La présence de ces chênes dans mes champs, le bois de ces arbres qui est un bois noble va rester sur pied jusqu'à la fin de ma vie sans que je puisse en jouir.

Si je veux vendre un jour mes champs, et faire abattre les arbres en question, le fermier pourra-t-il s'y opposer ?

Par Isadore

Les terres aussi sont votre propriété, mais vous ne pouvez en jouir. En effet, vous en avez cédé la jouissance temporaire au fermier en échange du loyer.

Si on met en location un bien avec certaines caractéristiques (une maison avec des volets, un jardin avec une clôture, un terrain avec des arbres, une voiture avec sa remorque), on ne peut en cours de bail en retirer une partie des accessoires au locataire.

En d'autres termes, votre fermier vous paye tous les mois un fermage de x euros pour y hectares de terre avec des arbres, il a droit à la jouissance de ces y hectares arbres compris. Et de son côté, il devra vous restituer ces mêmes terres à l'issue du bail arbres inclus.

On ne peut pas avoir le loyer et la jouissance de la chose louée, il faut choisir.

Tant que le bail est en cours, même en cas de vente, vous n'avez aucun droit de priver le fermier d'une partie des accessoires ou agréments du terrain.

Vous avez le droit de vous arranger avec lui, par exemple pour rompre le bail d'un commun accord, ou pour accéder aux arbres, par exemple en échange d'une baisse du fermage ou du versement d'une indemnité.

N'oubliez pas la remarque de Yapasdequoi : la mairie peut soumettre l'abattage des arbres à autorisation.

Par fernando

Le bail est un bail de 99 ans signé en 1990. Je serai mort avant la fin du bail.

Par Isadore

Vous parliez de fermage, j'ai cru que c'était un bail rural, mais la durée semble excessivement longue.

Qu'est-ce exactement ? Un bail à construction, un bail emphytéotique ?

Dans ces deux derniers cas, surtout le bail emphytéotique, il est encore moins question de toucher à ces arbres.

Ce bail a été signé par un ancien bailleur, dont vous avez hérité ?

Par Isadore

Ce serait une durée exceptionnellement longue pour un bail rural. Je penche donc pour un autre type de bail, même si on peut envisager un bail à long terme cessible sans l'accord du bailleur (ou plus exactement grâce à l'accord du bailleur donné par avance dans le contrat).

Le fait qu'il soit loué à un agriculteur n'en fait pas forcément un bail rural.

Si votre mère est seule usufruitière, vous auriez en plus besoin de son avis pour toucher aux arbres.

Sans savoir quelle est exactement la nature du bail, difficile d'en dire plus.

Par fernando

mon père est mort à l'âge de 46 ans. Ma mère a souhaité continuer gérer l'exploitation familiale mais au bout de 8 ans, elle a changé d'orientation professionnelle. Elle est devenue femme de ménage. Elle a gardé ses terres qu'elle a proposé à un agriculteur du village qui a signé un bail d'une durée de 99 ans qui est transmissible à l'un de ses enfants qui aurait repris la succession c'est ce qui s'est passé. Le père et le fils ont été co-gérants d'un GAEC puis après le départ en retraite du père le fils a trouvé un nouvel associé qui a pour une raison que j'ignore a donné sa démission. Nous sommes avec ma mère qui est usufruitière, nu propriétaires de ces parcelles agricoles

Par fernando

Le bail emphytéotique est un contrat de location d'un bien immobilier conclu pour une durée extrêmement longue, en général 99 ans

Par Isadore

Vous avez un exemplaire de ce bail ?

Je ne comprends absolument rien à la situation. On passe commence avec une histoire de "fermages" qui implique un bail rural, puis votre mère qui serait usufruitière, vous qui seriez nu-propiétaire...

Si vous n'êtes que nu-propiétaire, pourquoi touchez vous les fermages ?

Et de quelle nature est ce bail exactement ? La durée n'implique pas forcément un bail emphytéotique.

Quant aux histoires du GAEC, on s'en moque un peu, sauf si c'est le GAEC qui est locataire.

Enfin bon, ce qui est sûr c'est que tant que le bail dure, donc jusqu'à la fin des 99 ans, il va falloir laisser ces chênes tranquilles, sauf accord de toutes les parties.

Par fernando

ma mère qui est usufruitière perçoit un fermage semestriel. Ses enfants dont je fais partie sont les nu-propiétaires. Ma mère est gravement malade. elle nous a parlé, dernièrement, de la présence de nombreux chênes sur les haies et dans les champs qui sont loués à notre fermier, mr XXXXX. Le bail a été signé entre le fermier et les membres de l'indivision.

Par Burs

Bonjour,
concernant l'élagage des arbres, le fermier peut le réaliser sans l'accord du proprio et garder le bois de la coupe. En revanche il ne peut abattre les arbres sans accord du propriétaire.

pour les haies et talus voir l'article du code rural ci dessous :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583774#:~:text=Le%20bailleur%20dispose%20d'un,%C3%A9crite%20du%20bailleur%20vaut%20accord.]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583774#:~:text=Le%20bailleur%20dispose%20d'un,%C3%A9crite%20du%20bailleur%20vaut%20accord.[/url]

Par fernando

En ce qui concerne, les chênes, le législateur ne devait pas savoir qu'ils vivent entre 500 et 1000 ans !!

Dans la campagne environnante, j'ai remarqué qu'il y a moins de vaches dans les prairies. De très nombreuses prairies ont été transformées en champ de maïs. Les arbres sur les haies de certaines prairies ont été abattus par leur

propriétaire qui ne se soucient pas que leurs vaches ne puissent plus se réfugier sous les arbres quand il pleut !!

Par Isadore

Les baux concernant les biens ruraux, s'ils ont été signés sans l'accord du nu-propriétaire ou d'un juge, peuvent être invalidés. Aviez-vous donné votre accord ? En cas d'indivision sur la nue-propriété, il faut l'unanimité (sauf autorisation judiciaire).

Oui, je ne suis pas inquiète pour les chênes, sauf catastrophe naturelle ou maladie, ils seront encore là à la fin du bail.

Le propriétaire qui n'a pas cédé la jouissance de son bien à un tiers peut couper ses arbres à sa guise dans les limites définies par la loi (décret municipal, espèce protégée...).

Mais dans votre cas il y a trois obstacles qui vous empêchent de toucher à ces arbres : le bail, le fait que vous n'êtes que nu-propriétaire et le fait que vous êtes indivisaire.

Couper ces arbres à votre profit serait une atteinte aux droits des autres parties (sauf si elles donnent leur accord).

Par fernando

Que se passera t-il le jour du décès de ma mère ? Je crois que Les nu-propriétaires devront de facto propriétaires des champs

Par Isadore

Lors du décès de l'usufruitier, les nus-propriétaires deviennent en effet pleins-propriétaires (toujours en indivision). S'il y a un bail en cours, ils deviennent bailleurs.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Au décès de votre mère, son usufruit disparaît, et la nu-propriété devient pleine propriété.
Si votre mère a une part de propriété (logiquement la moitié des biens) cette part est répartie entre ses héritiers selon les règles légales des successions, et ils deviennent propriétaires indivis.

L'exploitant agricole doit être informé par une attestation notariale afin de verser les fermages aux nouveaux propriétaires, mais ses droits restent intacts.

Ceci ne change rien au sujet des arbres : il vous faut son autorisation pour pénétrer dans les champs et pour les couper, ainsi que celle des autres propriétaires indivis, plus celle de la mairie le cas échéant.

Par fernando

l'abattage des arbres ne sera toujours pas possible, ni pour nos enfants, ni pour nos arrière petits enfants, etc.. s'ils sont à leur tour bailleur du fils, ou du petit fils du fermier actuel

Par yapasdequoi

Oui. Ces arbres font partie de "la chose louée " et le bailleur n'a pas le droit d'y toucher sans autorisation du locataire (et aussi indemnisation ...)

Par yapasdequoi

Code civil :
Article 1723
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Par fernando

Ceci ne change rien au sujet des arbres : il vous faut son autorisation pour pénétrer dans les champs et pour les couper, ainsi que celle des autres propriétaires indivis, plus celle de la mairie le cas échéant.

Qu'en pense Isadore?

Par fernando

ou d'autres juristes bénévoles?

Par Isadore

Puisque vous demandez mon avis, je me permets de m'autociter :

Mais dans votre cas il y a trois obstacles qui vous empêchent de toucher à ces arbres : le bail, le fait que vous n'êtes que nu-propriétaire et le fait que vous êtes indivisaire.

Si ce bail est valide, il va effectivement falloir attendre sa fin, potentiellement 99 ans au total, pour avoir accès aux arbres... sauf accord du locataire.

Si vous tenez tant que cela à dépecer ces chênes, vous devriez pouvoir vous entendre à l'amiable avec votre mère, les autres indivisaires et le locataire, en proposant une bonne indemnisation.

Sinon, vous profitez de ces arbres qui donnent de la valeur à votre patrimoine. Plus ils seront beaux et grands, plus le terrain prend de la valeur, donc plus vous êtes riche.