



Achat terrain agricole

Par Phil0702

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition d'un terrain agricole en passant par une vente aux enchères judiciaire.

Il est loué à titre gratuit à une société de maçonnerie, et cela avant que j'en fasse l'acquisition.

Je souhaiterais récupérer ce bien pour l'utiliser à titre personnel .

Le problème c'est que je n'ai pas le contrat de location. Le locataire fait le mort lorsque je lui demande le contrat de location. Je lui ai envoyé deux recommandes pour lui demander de me transmettre le bail et d'autre part que je comptais récupérer le bien pour un usage personnel. Il n'a récupéré aucun des deux recommandé.

Comment faire pour récupérer le bail?

Étant un terrain agricole, est que le bail est obligatoirement un bail rural? Si c'est le cas est il valable sachant que l'entreprise en question ne l'utilise pas de façon agricole mais plutôt comme decharge(gravats, voiture épave,caravane, cabane dans un arbre).

En vous remerciant,
Philippr

Par Isadore

Bonjour,

Une location à titre gratuit n'existe pas. Cela s'appelle un prêt à usage ou commodat. Il peut y avoir un contrat, mais ce n'est pas un bail.

Il ne faut pas demander à la personne de vous transmettre copie du bail. Si un bail existait, elle aurait une légitimité à occuper les lieux. Sauf preuve du contraire, il est plus avantageux pour vous de faire comme si cet occupant n'avait rien à faire sur votre terrain.

Comment avez-vous été informé que cet terrain est prêté à la société et non occupé illégalement ?

Par Phil0702

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre retour.

Je sais que le terrain est prêté à cette société par le procès verbal descriptif de la vente aux enchères.

Sur le PV il est écrit :

"La parcelle agricole cadastrée W 252, est occupée :

- partie à usage de dépôts de matériaux de récupération par la SAS BATI V sus nommée
- partie par le stationnement de deux caravanes vétustes, de deux véhicules en état d'épaves et d'une remorque
- partie comme terrain de loisir par la débitrice."

Donc si je contacte cette société en lui stipulant de se retirer du terrain, elle n'aura aucun recours pour empêcher ma demande?

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Si le prêt est simplement un prêt d'usage, il s'éteint en principe avec la vente du bien.

Si une convention plus formelle existe, elle peut prévoir des conditions de résiliation et des délais.

Si une servitude a été constituée en faveur de la société, elle peut subsister après la vente.

Un droit d'usage peut également avoir été constitué, limitant votre droit de propriété.

Bref, voir un avocat me semble indiqué.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez commencer par adresser une mise en demeure par courrier RAR de quitter le terrain ou bien de justifier son occupation.
Vous réagirez ensuite selon la réponse !

Par Phil0702

Bonjour,
merci pour tous vos retours.
Mon avocat me dit qu'aucuns bail ne m'est opposable, de ce fait je peut donc expulser cette société de mon terrain.

Néanmoins, cette société vient de m'envoyer par email un bail commercial, stipulant que le terrain lui est loué au prix de 1 euro mensuel. Bail qui n'est signé par aucune des parties (que ce soit le bailleur ou le preneur).
Ce qui me laisse à penser que ce bail est un faux surtout que sur le procès verbal de la vente fait par huissier de justice, il y est stipulé que le bien est occupé a titre gratuit.

Je vais donc envoyer un RAR a cette société le mettant en demeure de quitter les lieux et de le débarrasser de ses effets.

Il y a peu de chance qu'il aille le récupérer car il n'a pas récupéré les précédents RAR que je lui ai envoyé.
Même si il ne récupère pas le recommandé, est il considéré comme prévenu? Ou dois je faire intervenir un huissier pour qu'il lui remette en main propre?

Encore merci a tous,
bonne soirée

Par ESP

Bonsoir
Il serait préférable de faire délivrer par un commissaire de justice, qui établira ainsi un rapport opposable.