Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Mise à disposition gratuite d'un terrain contre entretien

Par Spinogl

Bonjour,

Je viens de faire l'acquisition d'un terrain de 25000m² avec un étang et une petite forêt.

Le terrain a été acheté à but de loisir notamment avec l'étang et la forêt.

Du coup, il me reste entre 20 et 22000m² de terrain constitués de champs qui ne sont pas utilisés actuellement.

Je souhaiterai donc savoir quels moyens je possède pour mettre à disposition ce terrain gratuitement à un agriculteur, un ranch, un privé (sans demander d'argent et sans que cela ne me coute des frais de locations ou autre -> je payerai la taxe foncière) en l'échange d'un entretien des 3000 à 5000m² de terrain restant (je demande simplement une tonte 4 à 6 fois par ans de ce petit terrain, avec un tracteur par exemple, cela serait relativement rapide).

Je souhaite donc également garder une main sur mon terrain et donc éviter tout droit de préemption par un agriculteur.

J'ai donc entendu parlé d'un contrat possible mais uniquement à titre gratuit et sans aucune contrepartie (sinon le contrat n'est plus valable) sur une durée moyenne de 3 à 9 ans en accord avec le futur exploitant.

Ce type de contrat me convient plus ou moins, le problème c'est que j'ai besoin d'un moyen d'ajouter légalement une contrepartie, ici, la tonte autour de l'étang.

Connaissez-vous un contrat ou un moyen d'offrir l'exploitation d'un terrain à un agriculteur en l'échange de l'entretien d'un autre morceau de terrain tout en gardant une main sur le terrain (pouvoir le récupérer sous quelques années si j'en ai besoin un jour).

J'espère que vous pourrez me guider

Adrien

Par isernon

bonjour,

il existe le prêt à usage prévu les articles 1875 et s. du code civil.

voir ce lien :

[url=https://www.legalplace.fr/guides/contrat-pret-usage-commodat/]https://www.legalplace.fr/guides/contrat-pret-usage-commodat/[/url]]

salutations

Par Spinogl

Bonjour,

Très bien merci beaucoup ! Cependant, ce type de contrat autorise la demande d'une contrepartie ? (ici la tonte quelques fois par ans d'une petite partie de terrain adjacente)

J'avais justement cru comprendre que non ?

J'ai trouvé ça : https://www.legifiscal.fr/placements/pret-usage-commodat.html

Ce qui caractérise le commodat, et le distingue d'un bail, est son caractère gratuit. L'emprunteur ne verse ni loyer, ni indemnité du fait de son occupation lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier par exemple. Il n'y a aucune rémunération, en espèce, ou en nature.

Il me semble donc comprendre que l'exploitation du terrain en échange de la tonte de l'herbe sur la partie "étang" à coté n'est pas possible ?

J'avais aussi entendu parlé qu'un ranch, si il ne possède pas le status d'agriculteur, pourrait exploiter le terrain sans aucun contrat, par simple accord oral et ne possèderait pas de droit de préemption le jour ou je souhaiterai récupérer le terrain. Est-ce que cela est vrai ?

Mon objectif n'est pas de gêner l'exploitation du terrain, le jour ou je souhaiterai récupérer mon terrain, je laisserai bien évidemment l'agriculteur terminer sa récolte ou le ranch trouver un champs de rechange pour ses chevaux. Je souhaite simplement garder la mains sur mon terrain

---
Par AGeorges

Bonjour Spinogl,

Vous oubliez une partie des termes du commodat :
"rendre le terrain dans le même état"

Donc, si l'herbe pousse, il faut bien la couper. Le commodat inclut donc par défaut une clause d'entretien. Le cas échéant, il devrait être possible de le rappeler à titre indicatif dans le contrat signé. Cela ne correspondrait donc pas à une contrepartie mais à un élément induit de ce type de contrat.

Par Spinogl

Merci pour votre réponse.

Je n'avais pas oublié cette partie. En réalité, mon problème est plus complexe que cela. Je m'étais peut-etre mal expliqué

Je réexplique, j'ai 25000m² de terrain.
Je souhaite garder en loisir une partie de 3000 à 5000m² environ ou il y a un étang et une petite forêt dessus.
L'objectif serait de laisser l'exploitation à titre gratuit de tout le reste du terrain, en l'échange de 4 ou 5 tontes par ans de la petite partie de terrain que je souhaite garder pour le loisir car même avec une bonne tondeuse, la zone pendrait des heures à être tondue.

Donc oui, avec un tel contrat, l'exploitant aurait l'obligation de tondre, cultiver... le terrain, mais je ne pourrait pas ajouter dans le contrat la contrepartie de la tonte de mon petit bout de terrain garder pour mon loisir ?

Du moins c'est ce que j'ai cru comprendre

Voilà un schéma pour simplifier la compréhension :
- en rouge, mon terrain complet
- en vert, la zone que je souhaite laisser à un agriculteur, ranch...
- en jaune, la zone que je garde pour le loisir et que je souhaiterai que l'exploitant tonde, en échange de l'exploitation de la zone verte

https://zupimages.net/up/22/36/4nqp.png

Par AGeorges

Re,

Si le commodat, qui a ses règles, ne vous convient pas, vous devez pouvoir passez un contrat contenant les clauses que vous souhaitez.
Dans le droit français, deux cocontractants signent un contrat qui contient les clauses qu'ils souhaitent sauf si elles violent la loi. Vous pouvez très bien échanger l'utilisation gratuite de votre grand terrain contre l'entretien du petit si le

cocontractant est d'accord.

Et si jamais il y a un article de loi qui dit le contraire, un des intervenants le dira. Pour ma part, je ne crois pas.
Vous pouvez aussi préparer un contrat dans ce sens et le soumettre, par exemple à un légiste ou à un notaire ?

Par Spinogl

Très bien d'accord.

Donc si je comprend bien, selon vous, si jamais le cocontractant ne s'y oppose pas, un prêt à usage avec contrepartie (ici l'entretien du petit terrain de 3000 à 5000m²) serait possible ? (à moins que la loi l'interdise)

J'ai déjà contacter un notaire qui m'avais justement parler de ce fameux prêt à usage, mais lui m'avait formellement indiqué que toute contrepartie demandée annulerait la validité du contrat.
Le notaire ne m'avait pas vraiment proposer d'autres choses, c'est pourquoi j'étais venu chercher de l'aide ici.

Je vais voir pour le recontacter et lui parler de ce que vous venez de me dire

---
Par AGeorges

Re,

Si le prêt à usage ou commodat comporte des clauses particulières, vous ne pouvez pas vous y référer.

Si vous rédigez un contrat genre
"entre X et Y il est conclu les clauses suivantes ...
- Y pourra utiliser le terrain t1 de X à sa convenance pour une durée de ... renouvelable ...
- En contrepartie, Y s'engage à réaliser ..."

Avec les bonnes clauses de renouvellement, de préavis de rupture, etc ...

Sans parler de commodat ni de prêt à usage, qui trouverait à redire ? (le fisc ? l'urbanisme ? la mairie ?) Qui pourrait être lésé par ce type de contrat ?

Vous pouvez regarder la définition d'un contrat dans le code civil et parcourir les articles initiaux. Avec Legifrance, c'est assez rapide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Echanger l'utilisation gratuite du grand terrain contre l'entretien du petit : ce ne serait pas gratuit puisqu'il y aurait une contrepartie. Il y aurait un bail sur le grand terrain soumis au régime des baux ruraux. En trichant un peu, vous pourriez prêter le grand terrain à un agriculteur en lui laissant entendre, sans rien écrire, que ce serait gentil de sa part s'il venait de temps en temps tondre le petit mais sans qu'il se sente aucunement obligé de le faire.

Indépendamment de l'utilisation du grand terrain, vous pourriez peut-être envisager une prestation sur le petit qui ne coûterait rien : la tonte du terrain par un troupeau, ce qui vous obligerait tout de même à laisser ce terrain occupé par des animaux une partie de l'année.

Le ranch : si l'activité de ranch n'est pas agricole, alors elle est commerciale et vous passeriez du régime des baux ruraux à celui des baux commerciaux tout aussi contraignant.

Il existe une autre solution que le bail rural, c'est le bail consenti à la SAFER pour une durée maximale de six ans renouvelable une fois prévu à l'article L142-6 du bail rural et de la pêche maritime. Il faudrait évidemment que votre terrain intéresse la SAFER.

Par AGeorges

Re,

Il y aurait un bail

Pourquoi serait-il obligatoire de parler de BAIL.
Dans un BAIL, il y a échange entre 'service' et paiement 'financier'.
Ne peut-on pas se "dégager" de cet aspect ? Evidemment, tondre le petit terrain est un travail, et donc le fisc (ou l'URSSAF) pourrait parler de travail dissimulé, non ?

Par Spinogl

Merci pour vos réponses.
Je comprend ce que vous dites dans le fait que ce n'est plus "gratuit" puisque je demande une tonte en contrepartie.

Laisser entendre à l'agriculteur j'y ai pensé aussi. Ca fonctionnerai dans le cas ou l'agriculteur serait un amis par exemple. Dans ce cas, pas besoin de s'embêter, je fais confiance. Mais dans le cas ou c'est une personne trouvée sur internet, ou via du porte à porte, il y a de gros risques pour qu'au final, l'agriculteur ne fasse rien du tout.

L'idée du troupeau me plait assez bien. La véritable question derrière serait plutôt technique, et liée au métier d'agriculteur. Pour savoir combien de temps le troupeau serait là dans l'année, il faudrait aussi protéger l'étang avec un grillage, protéger l'abris de jardin éventuellement aussi...
Ce problème pourrait être règler en proposant le terrain juste pour faire du foin, que je laisserai à la personne qui vient tondre.
Maintenant, est-ce que laisser un troupeau ici, ou faire du foin dans cette parcelle intéresserait quelqu'un ? C'est une bonne question

Pour le ranch, j'oublie donc, du moins je pense

Et pour la safer, pour le coup, je n'y connais rien. J'ai juste entendu dire que la safer, quand elle obtient l'autorisation d'exploiter un terrain, il serait très difficile de récupérer son terrain..

Si j'estimais cela "gratuit" c'était dans le sens ou cette tonte ne me semblait pas très compliquée et que surtout, le résultat de la tonte serait laissé à 100% à l'exploitant s'il le souhaite (pour réaliser des bottes de paille par exemple).

Mais sinon, est-ce qu'il n'est pas possible de faire un contrat pour un prêt à usage avec une spécification précise de ce qu'il est autorisé ou non à faire sur le terrain ?

Dans ce cas je fais 1 contrat indiquant que sur la partie verte sur mon schéma, l'exploitant fait ce qu'il souhaite, et sur la partie jaune, il n'a le droit que de tondre la pelouse (et il en serait donc obligé de le faire puisqu'il doit garder le terrain en bon état comme vous disiez ?).
J'avais bien penser à cela sinon, mais est-ce que cela ne risque pas de me bloquer, et est-ce que l'exploitant ne serait-il donc pas dans l'autorisation de m'interdire d'accéder à mon propre terrain ? Je veux dire, est-ce que ce contrat signifie que l'exploitant est "locataire" du terrain, et que logiquement, je n'en ai plus personnellement l'accès sans son autorisation ?
De plus, j'ai un petit abris de jardin sur ce terrain, et je ne voudrais pas que ce dernier revienne de droit à l'exploitant

---
Par AGeorges

Re Spinogl,

C'est un peu compliqué votre demande.
Faites un commodat pour le grand terrain, c'est adapté, et au moins, il sera entretenu. Vous faites attention aux clauses de durée et de renouvellement.
Pour le petit terrain, vous achetez une tondeuse 'assis' et vous trouvez un jeune retraité dans votre coin qui viendra tondre quand vous n'aurez pas le temps de le faire. Il faudra peut-être niveler certains endroits mais ce n'est en général qu'à faire une fois. C'est tout de même bien plus simple que de risquer des amendes du fisc ou de faire reclasser votre prêt à usage en autre chose.
Si vous prévoyez une tonte raisonnablement régulière, vous n'aurez pas de souci. Régulier s'entend en fonction des périodes de pousse. Après, si on a laissé trop pousser, c'est plus difficile de ramasser. Vous pourrez toujours emprunter du matériel pro à votre partenaire de "commodat" et lui laisser l'herbe coupée. C'est toujours ça de moins à s'occuper. (j'ai fait ça pendant des années en étant moi-même plus ou moins pris par mon boulot).

Par Spinogl

Effectivement oui, je le sais bien, ma demande est très particulière et un petit peu compliquée, c'est bien ce qui me pose problème.

En fait, un gros soucis pour cette tondeuse, c'est que déjà, ce n'est pas donné financièrement et surtout que j'habite à presque 25 minutes en voiture du terrain. Je ne possède ni remorque ni attelage sur ma voiture. Et surtout, je n'ai pas de garage chez moi ni sur le terrain, donc nul part pour ranger un tracteur tondeuse.
Emprunter un matériel pro, si le partenaire est d'accord, en revanche, ça pourrait être une solution oui. Maintenant, rien ne me permet de certifier que cette personne sera d'accord.
Une autre option payante serait de payer quelqu'un pour la tonte du terrain. Mais si cela doit être fait 4 fois, 6 fois ou peut-etre plus, ça risque là aussi de représenter un budget plus qu'important (la seule personne trouvée jusqu'à maintenant vient d'assez loin, et demande 180? pour la tonte, notamment en lien avec le trajet)

Après... il n'y a peut-etre pas de solution "miracle", qui puisse répondre à ce que je recherche après-tout. Mais soyons franc, je suis jeune et pas bien riche, alors j'essaye de trouver ce qui serait le plus simple et qui me couterait le moins cher.

Par AGeorges

Hello Spinogl,

Eh bien vous louez le grand terrain, et vous calculez combien il faut au minimum de revenu pour payer l'entretien du petit terrain d'à-côté. Si vous n'êtes pas bien riche, vous avez peu de revenus, vous payez peu d'impôts et votre revenu foncier ne sera pas trop taxé. Vous pouvez donc trouver un prix de location raisonnable du grand dont le solde après impôts vous permettra de payer les tontes du petit.

En fait, vous êtes un peu comme les anciens 'nobles' français qui avaient beaucoup de "terres" mais plus d'argent pour les entretenir. C'est toujours un casse-tête !

Par Nihilscio

Il faudrait peut-être avant tout déterminer si le grand terrain est une forêt ou une terre agricole.
Si c'est une terre agricole, sa location est obligatoirement soumise au régime des baux ruraux auquel vous voulez échapper.

Par Spinogl

Effectivement, la location pourrait se réfléchir sinon oui.. A voir

C'est une terre agricole, mais dans le cadre d'un prêt à usage, mon notaire m'avait dit que c'était possible malgré tout

---
Par AGeorges

Si vous voulez que le grand terrain vous rapporte assez pour entretenir le petit, on n'est plus dans le cadre d'un prêt à usage.

Par Spinogl

Oui oui, j'avais compris ça

Par Spinogl

J'ai pu appeler une assistance juridique ce matin.
Je vous tiens donc au courant de ce qu'ils m'ont indiqués.

Avant toute chose, ils m'ont indiqués qu'un prêt à usage effectué avec un agriculteur fait que l'agriculteur possède les mêmes droits qu'avec un bail rural. C'est donc difficile à mettre en place, il faut fixer des conditions strictes pour ne pas avoir de soucis éventuels.

La meilleure option serait celle-ci (les conditions ne sont que des exemples) :
Un prêt à usage, avec un particulier sur la totalité du terrain avec ce genre de conditions :
- Autorisation d'exploiter la grande partie (verte) avec des chevaux
- Autorisation d'exploiter la petite partie (jaune) uniquement via de la tonte

- Tonte de la petite partie obligatoire minimum x fois par ans
- L'exploitant laisse un total accès au propriétaire à son terrain (pour bricoler, pêcher...)

Ces conditions sont à priori totalement possible à mettre en place du moment que l'exploitant en est d'accord.
Le prêt à usage doit être réalisé à l'écrit pour avoir une trace et pouvoir se défendre en cas de problèmes.
Au final, via ces conditions, je garde un accès au terrain pour du loisir. Je laisse l'exploitation quasi libre de faire n'importe quoi sur la grande partie, mais je bloque un petit peu l'exploitant sur la petite partie en l'obligeant à tondre.
Et du coup, vue que la tonte est placée en tant que conditions et plus en tant que contrepartie, le prêt à usage reste valable.

Par AGeorges

Bonjour Spinogl,

C'est effectivement très rusé.
Appeler la tonte de la petite partie de "l'exploitation" puisque cela permet de "cueillir" de l'herbe, c'est une idée qui nous avait échappé.

Reste à savoir si, votre grand terrain étant défini comme agricole, vous pouvez monter un prêt à usage avec un particulier qui ne soit pas agriculteur.

Par Spinogl

A priori, cela ne pose aucun problème que le grand terrain soit un terrain agricole.
Le bail rural ne dépendrait à priori pas du statut du terrain mais du statut de l'exploitant. Donc si l'exploitant est agriculteur, il faut un bail rural, s'il est un professionnel autre, il faut un bail commercial, s'il est un particulier, un prêt à usage peut fonctionner

Je suis d'ailleurs déjà sur la piste d'un particulier qui souhaiterai mettre 2 chevaux et qui possède tout le matériel nécessaire pour tondre le petit terrain puisque son père est agriculteur.

Par AGeorges

Et 10.000m2 par cheval, c'est l'idéal. Il faudra un coin abrité pour l'eau et le stock de foin de l'hiver ...

Par Nihilscio

Et du coup, vue que la tonte est placée en tant que conditions et plus en tant que contrepartie, le prêt à usage reste valable.
C'est une condition qui ressemble furieusement à une contrepartie.
Que diriez-vous de cet arrangement : « Je vous laisse disposer de mon appartement gratuitement à condition que vous me fassiez un cadeau de 500 ? tous les mois » ?

Reste à savoir si, votre grand terrain étant défini comme agricole, vous pouvez monter un prêt à usage avec un particulier qui ne soit pas agriculteur.

Le grand terrain peut-être défini comme agricole (par qui?), mais il n'est pas obligatoire de l'exploiter et l'on peut toujours en faire usage qui ne soit pas agricole tant que cela ne compromet pas le caractère agricole du site. Il n'est pas interdit de le prêter à quelqu'un qui n'est pas agriculteur. Le prêter à un non-agriculteur serait une excellente garantie que le prêt ne puisse être requalifié en bail rural.

Par Nihilscio

Je suis d'ailleurs déjà sur la piste d'un particulier qui souhaiterai mettre 2 chevaux et qui possède tout le matériel nécessaire pour tondre le petit terrain puisque son père est agriculteur.

Dans ces conditions, le terrain étant utilisé à une fin qui n'est ni agricole ni commerciale, vous ne risquez pas la requalification en bail agricole ou commercial et vous avez trouvé une solution au problème.
Il y aurait lieu de convenir d'un contrat classique qui ne soit pas un prêt mais un échange équilibré de droits et d'obligations, ce qui est la définition même du contrat. Il faudrait juste stipuler en cas de résiliation un délai de préavis raisonnable pour que le propriétaire des chevaux puisse trouver un autre terrain.

Par Spinogl

Je pense que le fait que cela ressemble à une contrepartie dépend simplement du point de vue.
Quelqu'un qui n'a pas besoin de foin, cela le laisse interpréter la condition comme une contrepartie oui.
Mais quelqu'un qui a besoin de foin (pour nourrir les chevaux par exemple), cela peut être un plus dans le contrat que d'avoir un terrain à tondre régulièrement ?
Et puis après tout, moi je veux juste que le pret à usage soit valable, et un juriste m'a indiqué qu'avec une telle condition, il le serait. Si cela ne convient pas à l'exploitant, libre à lui de refuser de signer.

Dans le cas de la personne que j'ai trouvé, pourquoi est-ce que selon-vous il faudrait plutôt utiliser un contrat normal ? Qu'est-ce que cela change ? Qu'est-ce que ça engage à chacun ?

Par AGeorges

Bonjour,

Dans le cas de la personne que j'ai trouvé, pourquoi est-ce que selon-vous il faudrait plutôt utiliser un contrat normal ? Qu'est-ce que cela change ? Qu'est-ce que ça engage à chacun ?

C'est aussi ce que je vous avais recommandé il y a quelques messages. Toute qualification d'un contrat (rural, prêt d'usage, ...) peut vous faire tomber dans un ensemble de règles de lois, de décrets ou d'ordonnances bien complexe à voir en totalité. Alors que les règles d'un contrat de base sont simples et établies depuis 1804 (environ). Du moment que vous êtes en phase avec votre cocontractant ...

Grosso modo, avec mes termes, si vous faites un contrat rural, le ministre de l'agriculture va regarder de plus près, si vous faites un commodat (prêt gratuit), le ministre des finances va vous inspecter.
Par contre, Napoléon ne va pas revenir voir si votre simple contrat est bien conforme à ce qu'il avait imaginé.

Par Nihilscio

Je pense que le fait que cela ressemble à une contrepartie dépend simplement du point de vue.
Je pense surtout au point de vue du juge, si un juge était saisi pour éventuellement requalifier le prêt en bail rural ou commercial. On ne peut pas jouer sur les mots comme on veut.

Et puis après tout, moi je veux juste que le pret à usage soit valable, et un juriste m'a indiqué qu'avec une telle condition, il le serait.
Un juriste qui vous l'a mis par écrit et qui engage sa responsabilité pour le cas où un juge verrait les choses autrement que lui ?

Pourquoi s'obnubiler sur le prêt à usage ?

Vous envisagiez un arrangement avec un agriculteur qui ne vous soumette pas au statut des baux ruraux. Le prêt à usage peut être une solution mais pour que ce soit un prêt et non un bail, il ne faut pas qu'il y ait de contrepartie. Ce que vous propose votre juriste est assez scabreux.

Si maintenant une occasion se présente avec un particulier qui pourrait utiliser votre terrain en-dehors de toute activité agricole ou commerciale, le problème d'une requalification du contrat en bail rural ou commercial ne se pose plus. Vous pouvez passer en toute liberté un contrat selon lequel vous laissez le grand terrain à disposition pour y mettre des chevaux en contrepartie de l'entretien du petit et cela ne vous engage pas pour des années. Où est le problème ? Pourquoi faire compliqué quand on peut faire simple ? Si vous voulez absolument utiliser le terme de prêt à usage, utilisez-le. Cela n'a aucune importance. Ce n'est pas le nom qu'on donne au contrat qui importe mais son contenu et c'est pour cela que la proposition de votre juriste est scabreuse.

Grosso modo, avec mes termes, si vous faites un contrat rural, le ministre de l'agriculture va regarder de plus près, si vous faites un commodat (prêt gratuit), le ministre des finances va vous inspecter.
Aucun ministre ne viendra fourrer son nez dans cette affaire. Le danger est qu'en donnant le terrain à cultiver à un agriculteur, ce dernier ne revendique un droit à disposer du terrain pendant neuf ans avec droit au renouvellement pour neuf ans de plus et ainsi indéfiniment.

Par AGeorges

Bonsoir,

Citation :
Grosso modo, avec mes termes, si vous faites un contrat rural, le ministre de l'agriculture va regarder de plus près, si vous faites un commodat (prêt gratuit), le ministre des finances va vous inspecter
.
Aucun ministre ne viendra fourrer son nez dans cette affaire.

Je me posais des questions depuis un moment, mais ça y est, j'ai trouvé. Nihilscio est un ROBOT. Son constructeur a totalement oublié de le doter du sens de l'humour.

Merci Robot, vos interventions sont souvent d'une très bonne qualité. Vous remercierez votre concepteur pour moi.