



## Prescription acquisitive

-----  
Par vfruit

Bonjour,

Je viens d'acheter une ancienne ferme avec un terrain agricole. Ce dernier est entretenu depuis bientôt trente ans par un agriculteur local qui stocke également du matériel agricole sous un hangar sur le terrain et versait à l'ancien propriétaire 200€ pour le foin qu'il récupérait sur le terrain. Il souhaite poursuivre cet accord officieux, qui m'arrange aussi dans un premier temps, mais je me demandais s'il y avait un risque de prescription acquisitive sur le terrain, vu que c'est lui qui l'entretient depuis bientôt trente ans.

Si oui, est-ce que je peux le contrer en mettant en place un contrat de location pour le hangar stipulant que le loyer peut être payé sous forme de services, tel que le fauchage du pré, afin de conférer à cet agriculteur un statut de locataire qui l'empêche de demander l'usucapion ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Virginie

-----  
Par isernon

bonjour,

dès l'instant, ou cet agriculteur vous verse une somme annuelle, il ne peut pas en revendiquer la propriété par l'application de la prescription acquisitive car un occupant précaire ne peut pas prescrire.  
vous pouvez mettre cet accord par écrit.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Puisqu'il y a location, il y a possession à titre de locataire, il n'y a pas possession à titre de propriétaire qui pourrait éventuellement conduire à une prescription acquisitive. Les conditions posées à l'article 2261 du code civil ne sont pas réunies : Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

C'est précisé et confirmé par l'article 2266 : Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit.

Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.

Cela étant, vous avez tout de même raison de prendre les devants, cela pourra vous éviter des soucis dans l'avenir. Mieux vaut se constituer une preuve indiscutable plutôt que laisser une situation dans le flou. Il faudra évidemment veiller à bien conserver en lieu sûr votre exemplaire du contrat de location établi en deux exemplaires (sur papier, c'est plus sûr) et revêtu de la signature des deux parties.

-----  
Par vfruit

Merci à tous les deux pour vos réponses.

Je vais donc mettre le tout par écrit, pour que tout soit carré et qu'il n'y ait pas de doute possible sur la propriété du terrain.

Bonne journée à vous.

-----  
Par kang74

Bonjour

Attention, votre situation semble rentrer dans le cadre du code rural tel que vous l'exposez .

Un bail rural peut être verbal mais vu l'ancienneté il faut un notaire .

Un simple bout de papier ne suffit pas .

Cela vous oblige aussi en tant que bailleur .

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643#:~:text=Comment%20est%20fix%C3%A9%20le%20loyer,librement%20fix%C3%A9%20par%20les%20parties.]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643#:~:text=Comment%20est%20fix%C3%A9%20le%20loyer,librement%20fix%C3%A9%20par%20les%20parties.[/url]

Renseignez vous à la chambre d'agriculture .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Et ayez conscience qu'un bail rural c'est minimum neuf ans et qu'il y a peu de motifs qui permettent au bailleur de le rompre.

A moins d'entrer dans le cadre particulier d'un bail de petite parcelle (dont la superficie dépend d'un arrêté préfectoral), tout terrain agricole mis en location l'est forcément sous le régime des baux ruraux. Le nom que l'on donne au contrat n'a absolument aucune importance.

Si vous concluez un bail rural, faites-vous payer un loyer décent, car vous risquez d'en prendre jusqu'à la retraite de l'agriculteur.

Sinon faites un commodat (prêt à usage) sans accepter la moindre contrepartie. Le titulaire du commodat est tenu d'assurer l'entretien courant du bien. Prévoyez une durée fixe, éventuellement renouvelable.

-----  
Par vfruit

Bonjour kang74,

L'agent immobilier m'avait dit que cet arrangement ne rentrait pas dans le cadre d'un bail de fermage car il porte sur une surface inférieure à 2 hectares. D'après votre lien, il s'est trompé car je vois que la surface ne joue pas.

Par ailleurs, l'agriculteur en question est à la retraite, donc je ne pense pas qu'il déclare cette activité où que ce soit, mais je vérifierai avec lui si c'est bien le cas.

Et effectivement, comme cela fait plus de 12 ans que cet arrangement est en cours, s'il s'agissait d'un bail de fermage, il aurait dû être rédigé par un notaire, d'après ce que j'ai lu sur votre lien. Puisque ce n'est pas le cas (à moins que l'on me l'ait caché), l'agriculteur ne peut donc pas prétendre à l'existence d'un bail de fermage, n'est-ce pas ?

Si je rédige un contrat de location pour le hangar avec paiement annuel (les 200? actuels) + prestation de services (fauchage du pré) en contrepartie, est-ce que ce serait valide ? Sachant que dans deux ou trois ans, j'aimerais récupérer ce pré pour y mettre des animaux, donc il faut aussi que je puisse donner congé facilement à l'agriculteur le moment venu.

-----  
Par vfruit

Bonjour Isadore,

Merci pour votre proposition. L'idée du commodat me paraît bien aussi, et peut-être plus simple à mettre en place.

-----  
Par Isadore

L'agent immobilier m'avait dit que cet arrangement ne rentrait pas dans le cadre d'un bail de fermage car il porte sur une surface inférieure à 2 hectares.

La surface joue, sous un certain seuil qui dépend du département, parfois de la commune, on n'est pas sous le régime du bail rural.

Si l'agriculteur est retraité, il s'agit peut-être de sa parcelle de subsistance, qui correspondrait à un bail de petite parcelle.

Mais il peut aussi avoir repris une activité, ou exploiter pour le compte d'un de ses proches.

s'il s'agissait d'un bail de fermage, il aurait dû être rédigé par un notaire  
Un bail rural peut être verbal.

Si je rédige un contrat de location pour le hangar avec paiement annuel (les 200? actuels) + prestation de services (fauchage du pré) en contrepartie, est-ce que ce serait valide ?

Oui. Et si vous êtes dans la situation d'un bail rural, ce sera tellement valide que vous pourrez pas en déloger l'agriculteur avant neuf ans (à moins d'avoir son accord).

Avant de vous engager à quoi que ce soit, je vous conseille de faire examiner la situation par un notaire.