



Terrain de la propriété occupé par agriculteur

Par Marie111

Bonjour,

Alors que nous sommes sur le point de signer le compromis de vente d'une maison, une partie du terrain, environ 500m2, qui nous appartiendrait d'après le cadastre, est cultivé par un agriculteur depuis, à priori, plus de 30ans. Il avait à l'époque fait un arrangement avec les anciens propriétaires mais aucun document ne le prouve. La maison en succession est vendue par les héritiers via un géralogiste et un notaire qui sont nos seuls interlocuteurs.

Les questions sont de savoir comment récupérer le terrain si l'agriculteur fait valoir son droit d'usage et n'est pas prêt à un arrangement officiel ? Peut-on demander que la responsabilité des vendeurs soit engagée en cas de litige ? Pouvons-nous le notifier dans le compromis ?

Par avance merci.
Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Marie,

Votre cas et la référence aux 30 ans fait évidemment penser à l'usucapion ou prescription acquisitive.
texte (cette dernière implique) :

1. Une véritable possession

La véritable possession s'oppose à la simple détention.

La possession : celui qui l'invoque doit posséder l'immeuble, et se comporter en véritable propriétaire.

La détention : le locataire d'un immeuble n'est qu'un simple détenteur : il n'a qu'une possession précaire. De même, les simples tolérances ne reconnaissent aucun droit au profit du bénéficiaire. Elles ne peuvent fonder une possession et conduire à l'usucapion. Le propriétaire d'un terrain agricole qui en laisse l'exploitation à un fermier sans percevoir de fermage n'a donc rien à craindre.

Dans la mesure où l'agriculteur ne peut produire aucun papier, il y a donc tolérance d'utilisation, ce qui n'est pas une véritable possession. Vous restez donc seule propriétaire de ces 500 m2. ET rien ne vous oblige à reconduire ... quoi d'ailleurs, s'il n'y a pas de papier ???

Je dois encore vérifier ce qui pourrait concerner le droit d'usage. Mon propos n'a concerné que la prescription acquisitive ... et de ce côté, vous êtes tranquille.

Petite info en passant ...

Quand un propriétaire décède sans héritier connu, le chargé de succession fait appel à un spécialiste qui va faire des recherches. Pour ceux à qui cette manne échoit, c'est génial. Cependant, le nom du spécialiste est Généalogiste, pas géralogiste ...lol.

Par AGeorges

Re-Bonjour Marie,

Le droit d'usage est attaché à un CONTRAT. Bail, fermage, etc.

Dans votre cas, il n'y a rien. Et comme l'usucapion n'est pas non plus accessible, l'exploitant agricole ne me semble avoir aucun recours. S'il a pu profiter de cette terre pendant trente ans sans jamais payer le moindre loyer ni en être propriétaire, il peut sans doute s'estimer heureux.

Et, le cas échéant, rien ne vous empêche de contracter avec lui sur les bases qui vous conviendraient ou au moins de proposer.

Par Marie111

Bonsoir Monsieur,

Je vous remercie beaucoup pour toutes ces informations très utiles et très claires.

Je sais maintenant à quoi m'en tenir.

Ps: effectivement j'ai fait une faute de frappe (généalogiste) lol merci