



## Récupérer parcelle exploitée illégalement

-----  
Par NatureForet

Bonjour,

En 2009, a lieu un remembrement foncier sur ma commune avec des échanges/ transferts de parcelles agricoles et naturelles et de nouveaux bornages réalisés par le géomètre.

Tout à été validé et les plans du cadastre sont à jour ainsi que les parcelles indiquées dans le PLU.

Lors de ce remembrement foncier, j'ai récupéré 0,5 hectare qui été en zone agricole et exploité. Ce morceau de parcelle à été reclassé en Zone naturelle. Il est adjacent à une parcelle qui m'appartenait déjà et limitrophe de l'exploitation agricole (puisqu'elle en faisait partie avant 2009).

N'étant pas allé sur les lieux depuis le remembrement, je viens de me rendre compte que l'exploitant agricole à continué à planter et à exploiter ce morceau qui m'appartient.

Je lui ai demandé d'arrêter ses cultures car je souhaite y planter des pins maritimes mais l'agriculteur m'indique qu'il l'exploite depuis 2009, que j'avais aussi le devoir de l'exploiter sinon je risque une amende salée bref qu'il m'a presque rendu service (alors que cette parcelle n'est plus typée zone agricole mais zone naturelle). Enfin il m'indique que si je persiste, il est prêt a aller devant les tribunaux pour le récupérer en me précisant qu'en général c'est cause perdu pour moi devant le tribunal qui va surement lui donner raison et qu'il y a eu plusieurs cas similaires ou le tribunal donne raison à l'exploitant agricole.

Que puis-je faire, car aller en justice risque de ma coûter plus cher que la valeur de la parcelle? Suis je dans mon droit si j'arrache ses cultures ainsi que la clôture qui était sur son terrain avant mais qui est désormais sur le mien.

En vous remerciant par avance pour vos conseils et éclairage sur le sujet. Bien cordialement

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Je ne sais pas répondre, mais vous pourriez vérifier auprès de l'ancien propriétaire avant remembrement si ce terrain était régulièrement exploité.

Si ce terrain a changé de statut, c'est peut-être la mairie qu'il faut prévenir.

Cela dit, si un agriculteur exploite un terrain A appartenant au propriétaire X, lors du remembrement, le droit d'exploitation est-il transféré sur un nouveau terrain B appartenant au même propriétaire X (de sorte que la relation contractuelle perdure entre l'agriculteur et X), ou bien le droit d'exploitation reste attaché au terrain A, et donc la relation contractuelle entre l'agriculteur et X s'éteint, et se transfère avec Y ?

Dans ce dernier cas, si le terrain s'avère interdit d'exploitation, cela voudrait dire que l'agriculteur subit un préjudice dans l'opération de remembrement. Qui l'indemnise ?

-----  
Par NatureForet

Merci Rambotte mais,

1/ L'ancien propriétaire c'est l'exploitant agricole qui veut aller en justice et contre qui je suis en litige suite au remembrement

2/ Je peux prévenir la Mairie mais ce n'est pas elle qui va me semble t'il m'aider à récupérer ma parcelle. On est entres propriétaire privés

3/ Le terrain A appartenait à Monsieur X (qui l'exploitait et qui continue) et à été transféré à moi Monsieur Y et est désormais inclus mon terrain B...

4/ Je ne demande pas quel est le préjudice de monsieur X agriculteur, ce n'est pas ma question. Il a reçus d'autres terrains en contrepartie lors du remembrement.

-----

Par Isadore

Bonjour,

Dans le cas où il est certain que ce terrain vous appartienne (faire borner s'il n'y a pas eu de bornage, on a parfois des surprises sur les limites de terrains) et qu'il n'y a pas de bail de location ou de commodat (prêt à usage) en faveur de M. X, on est sur l'article 552 du Code civil :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006428953]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006428953[/url]

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Ce que M. X fait pousser sur votre terrain est à vous. Techniquement parlant, quand il récolte, ce sont vos plantations qu'il s'approprie.

Vos droits sont définis par le Code civil :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006428978]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006428978[/url]

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Dans votre cas, vous pouvez donc librement vous rendre le jour de votre choix sur votre propriété planter vos pins. A moins que l'occupant illégal n'y ait déjà mis des arbres, il ne sera pas bien compliqué de préparer la parcelle pour y planter des trucs.

Evidemment, cela ne vaut que si le terrain est bien à vous et que M. X est bien un occupant sans droit ni titre. Vous pouvez détruire vos récoltes, mais pas celles d'un tiers.

M.X ne peut pas exiger le transfert de la propriété du terrain au motif qu'il l'exploite. Cela ne fait pas assez longtemps pour faire jouer la prescription trentenaire. Mais il est possible qu'il tente de plaider le prêt à usage, puisque cela fait depuis 2009 qu'il exploite tranquillement ce terrain.

Avez-vous eu des échanges écrits avec ce monsieur ?

-----  
Par isernon

bonjour,

vous pouvez vous renseigner auprès de la chambre d'agriculture de votre département.

salutations

-----  
Par NatureForet

@ Isadore : Merci pour votre réponse précise et détaillée sur le sujet. Par ailleurs, je n'ai aucun échange écrits avec le Monsieur en question uniquement des échanges verbaux en face à face et par téléphone.

@ isernon : merci également pour votre information

-----  
Par Rambotte

Ma réponse, y compris concernant le préjudice, était basée sur l'hypothèse, finalement fausse, que l'exploitant n'était que exploitant, puisque vous ne l'aviez désigné que comme exploitant, et pas comme (ancien) propriétaire.

-----

Par Isadore

Ce que je vous conseille est de lui faire un courrier recommandé poli lui rappelant qu'il exploite vos terres dont vous êtes propriétaire depuis le XX/XX/XXXX sans la moindre autorisation.

Vous lui direz que vous lui proposez un arrangement amiable afin de ne pas créer de conflit. S'il cesse immédiatement d'utiliser votre terrain, vous êtes prêt à renoncer à toute demande d'indemnité d'occupation et en outre à lui abandonner la valeur des récoltes qu'il a faites les années passées sur votre terrain.

Mais s'il persiste à utiliser abusivement votre bien, vous serez au regret de devoir lui demander la restitution de la valeur des fruits et une indemnisation pour la privation de jouissance.

Pour éviter tout risque de contestation du contenu, utilisez le service d'envoi du courrier en ligne :  
[url=https://www.laposte.fr/lettre-recommandee-en-ligne]https://www.laposte.fr/lettre-recommandee-en-ligne[/url]

Pour éviter tout risque qu'il dépose plainte pour harcèlement, privilégiez les communications écrites et limitez les échanges oraux ou téléphoniques.

Très important : n'acceptez aucun versement d'argent ni aucun don en nature sous aucune forme de sa part, même pas un radis ; il ferait passer cela pour le loyer d'un bail rural oral.

EDIT : vous n'auriez pas une protection juridique, par hasard ?