



Occupation illégale terrain

Par Ricardo

Bonjour,

je suis un particulier qui a acquis récemment un terrain agricole, en toute légalité (notaire, safer.....)

Il y' a peu, une personne a installé un parc électrique et des chevaux sur ce terrain, sans mon accord bien évidemment, prétextant qu' il avait un bail avec l' ancien propriétaire.....bail qu' il est incapable de me fournir.....maintenant il me sort l' excuse du "bail verbal".....

Ce terrain était en friche depuis 2012, et aucun animaux mis en pâture dessus.....

Ma question est la suivante: sachant que ce "gugus" a agit dans l' illégalité, qu'est ce que je risque si je démonte le parc et que ses chevaux se sauvent ?

Sachant que jusqu'à preuve du contraire, à l' heure actuelle je suis le propriétaire légal du terrain, et que moi j' ai des documents qui le prouve.

Merci d' avance.

Par salutation

Bonsoir ,

avez vous eu connaissance de la situation que vous décrivez avant l'achat?

Un bail verbal à la valeur d'un bail écrit ,

à condition que le "gugus" fournisse les preuves par des quittances de loyer ou factures compteur électrique , eau....

Par sophie75

que vous a dit l'ancien propriétaire ? il vous a vendu le terrain agricole ? que vous a dit le notaire ?

Par Ricardo

Bonjour,

je n' avais pas connaissance d'un quelconque "litige" avant la vente, et pour cause, comme je l' ai dis le terrain était à l' abandon depuis environ 10 ans.....

L' ancien propriétaire a un bail écrit avec le gars, mais sur d' autres parcelles, pas sur la mienne.

A une époque, ils s'entendaient bien, et le proprio lui avait donné l' autorisation de mettre ses chevaux sur la parcelle en question, mais sans qu'il soit question d' argent ni de bail.....c'était un échange de bons procédés: ça nourrissait les chevaux, et ça nettoyait le terrain.

Le gars a mis ses chevaux 2 années de suite, et ensuite plus rien.....cela remonte à 2012 si ma mémoire est bonne, et à +/- 1 an près, je suis sur de moi puisque j' habite non loin du terrain en question.

Depuis, le terrain était laissé en friche, avec 1 m d'épais de ronces par endroits.....

Apparemment le gars est "coutumier" de la chose, puisqu' il aurait déjà occupé de façon illicite d' autres parcelles, et utilise toujours la bonne vieille excuse du bail verbal dès lors qu'on le met au tribunal.....et comme il est malgré tout locataire légal de certaines parcelles, il peut malgré tout justifier de loyers, sans qu' on sache exactement à quoi il

correspondent, puisque ce doit être un loyer "global" pour plusieurs parcelles.....

Voilà à peu près ce que je sais.

Par salutation

Faites vous faire dans un premier temps ,
par l'ancien propriétaire, une attestation mentionnant que le terrain vous a été vendu sans locataire.
Bien que dans l'acte de vente est noté ce genre de situation en principe.
Ensuite informez le squatteur.
S'il persiste passez au stade de l'huissier.

Par sophie75

"? Le prêt à usage (ou commodat)

Le prêt à usage est un contrat par lequel un propriétaire met ses terres à disposition d'un exploitant agricole et cela à titre gratuit. A charge pour l'exploitant d'entretenir lesdites terres.

L'intérêt pour le propriétaire réside :

Dans la liberté contractuelle laissée par ce contrat (les parties déterminent ensemble les conditions de la mise à disposition des terres comme par exemple la durée du contrat et le délai de préavis. Ce dernier devant cependant avoir une durée raisonnable).

Dans le fait de ne pas laisser son bien se transformer en friche."

Par Ricardo

Le fait est que, en admettant que ce monsieur ait réellement un bail verbal, selon moi il est hors la loi pour plusieurs raisons:

- déjà il n' avait en aucun cas le droit d'investir les lieux comme ça, comme s'il était chez lui. S'il estime la vente "caduque", il a 6 mois pour saisir le tribunal (baux ruraux me semble t'il) afin de tenter de faire annuler la vente....en attendant le verdict de la justice, je reste le seul et unique propriétaire.

- le terrain étant dans un état lamentable depuis X années, il n' a pas respecté ses "devoirs" en tant que preneur, si tenté qu' il soit réellement preneur de quoi que ce soit....

Donc étant donné qu' il est hors la loi sur toute la ligne, j' ai bien envie d' accélérer un peu les choses en démontant tout son bazar, bref, en agissant un peu comme lui en somme, puisque lui ne se gêne pas, et n' a pour l'instant jamais été réellement inquiété par la "justice".....

Par sophie75

Grandes caractéristiques et spécificités du bail rural verbal

Le bail rural verbal est de même que le bail écrit automatiquement soumis au statut du fermage qui lui est inhérent. Il est ainsi réglementé par référence au contrat type départemental.

Si le bail rural est verbal, sans aucune convention écrite donc, il s'avère immanquablement compliqué de prouver que le bail existe réellement, au risque de se retrouver dans une situation où c'est la parole du propriétaire contre celle de l'agriculteur. Le montant du fermage (équivalent d'un loyer) peut également se retrouver mis en question, celui-ci ne pouvant être fixé librement entre chaque partie. Il doit se situer comme pour un bail écrit entre les « minima » et les « maxima » figurant au barème des valeurs locatives du département.

La date de démarrage de ce type ce contrat peut prêter à questionnements mais la loi prévoit que le bail rural verbal devient valable au moment où l'agriculteur se voit octroyer de la part du propriétaire l'autorisation lui permettant d'exploiter le terrain.

Comme le bail rural écrit, Le bail rural verbal est établi pour la même durée que le bail rural écrit, c'est à dire au minimum neuf ans. Les conditions de résiliation et de renouvellement sont détaillées plus bas.

Les droits conférés par le droit rural verbal à l'agriculteur sont transmissibles et héréditaires à sa famille proche, c'est à dire à conjoint ou partenaire pacsé et descendants.

Comme il est facile de l'imaginer, la loi ne sanctionne en aucun cas le bail rural s'il est verbal. Elle offre même par ailleurs la possibilité aux différentes parties de régulariser la situation si cela est souhaité. Cela se produit en général lorsque survient un litige, situation nécessitant alors d'officialiser par écrit le bail rural verbal.

Durée et résiliation d'un bail rural verbal

Le bail rural verbal est signé pour 9 ans minimum et l'exploitant bénéficie d'un droit de préemption après trois ans d'exploitation du terrain. Ce dernier dispose également automatiquement du droit au renouvellement de son bail, même si le contrat n'est pas écrit et même si le propriétaire des terres a changé. En effet, comme indiqué plus haut, le bail se poursuit si le propriétaire change. En cas de renouvellement du bail, il conserve ses clauses et conditions originelles.

Dans le cas où un propriétaire souhaite donner congé à l'exploitant agricole, il est dans l'obligation de fixer la date à laquelle le terrain a commencé à être exploité au travers de témoignages ou des loyers, entre autres. Un certain formalisme doit être respecté pour demander un congé, comme détaillé dans l'article L.411-47 du code rural, sans quoi il risque d'être nul. A titre d'exemple, il doit être délivré en respectant un délai particulièrement long de 18 mois avant la date d'expiration prévue par le bail. De plus, le congé peut être contesté par l'agriculteur si celui-ci s'estime lésé.

Le bail rural verbal bénéficie d'un droit au renouvellement quasiment sans fin car s'il est conclu pour neuf ans au minimum, des durées de 18 ou 25 ans sont parfois choisies. Difficile de faire plus long terme. Pour qu'une activité d'exploitation agricole soit pérenne et rentable, de telles durées sont nécessaires. Lorsque le bail arrive à échéance, le locataire du terrain bénéficie d'un droit au renouvellement pouvant se poursuivre à l'infini, ce qui pose parfois problème aux propriétaires. En effet, seuls des motifs énumérés par la loi peuvent être valables pour justifier un refus de renouvellement. Il peut s'agir d'un motif légitime et sérieux (non-paiement du fermage notamment) ou une intention de reprendre le terrain pour lui-même ou sa famille proche (jusqu'au 3ème degré). S'il désire y faire construire une maison d'habitation, ou pour sa famille proche, ou que l'agriculteur dépasse l'âge de la retraite au moment de l'échéance du bail, le renouvellement du bail rural verbal peut être refusé. La grande différence avec le refus de renouvellement d'un bail de logement est que le propriétaire ne peut reprendre son bien dans le cas où il souhaite le revendre. Seuls les cas cités plus hauts sont valables.

A noter : sous certaines conditions, il peut arriver que le locataire reçoive une indemnité de sortie en fin de bail rural.

Preuve d'un bail rural verbal

De toute évidence, il peut s'avérer complexe de rapporter la preuve de l'existence d'un bail rural verbal. Prouver l'existence d'un tel type de contrat consiste donc en général à prouver que les terres ont bien été mises à disposition en échange d'un fermage, en y ajoutant des preuves que ces terres aient bien été effectivement exploitées dans le cadre d'activités agricoles.

L'article L411-1 du code rural précise enfin à cet effet que « la preuve de l'existence des contrats peut être apportée par tous moyens » et qu'en cas de litige, c'est le preneur à bail, le locataire et exploitant agricole donc, qui doit convaincre le juge de sa bonne foi. Parmi les autres preuves pouvant jouer en sa faveur, on peut également citer des échanges fréquents avec le propriétaire, des quittances de fermage ou talons de chèques, ainsi que des témoignages de voisins."

Selon moi, il ne paye pas de fermage car il n'exploite pas la parcelle qu'il laisse en friche !! ils avaient conclu entre eux oralement un prêt à usage : les clauses n'ont pas été respectées par l'agriculteur

"Le prêt à usage est un contrat par lequel un propriétaire met ses terres à disposition d'un exploitant agricole et cela à titre gratuit. A charge pour l'exploitant d'entretenir lesdites terres."

Par sophie75

attention, le propriétaire des chevaux pourrait se montrer violent à votre égard !!

l'ex-propriétaire de la parcelle est malhonnête et peu scrupuleux

Par salutation

Le fait qu'il y ait bail verbal, n'enlève rien à votre acte de propriété, mais si votre vendeur n'a pas exécuté une procédure pour que le locataire bénéficie d'un droit de préemption, le locataire peut faire annuler la vente.

Par sophie75

vous êtes propriétaire d'une parcelle qui a été louée à un agriculteur par l'ancien propriétaire qui ne vous en avait pas informé avant la vente de la parcelle. L'agriculteur agit comme s'il était propriétaire de la dit parcelle. Je pense qu'il a été informé de l'achat de la parcelle et par provocation a décidé de faire paître ses chevaux dans le champ sans vous demander votre autorisation car il connaissait d'avance votre réponse!!

Par salutation

Bonjour ,

A la différence du bail rural, le prêt à usage ne confère aucun droit de préemption à l'emprunteur, le prêt à usage prend fin à la demande de l'une des deux parties !