



## Changement de propriétaire, double fermage

-----  
Par raoul44

?Bonjour, moi et mon conjoint rencontrons en ce moment quelques tracas avec une parcelle d'environ 8000m2 attenante à notre maison. Je vous résume la situation;

Mon conjoint exploite cette parcelle agricole en tant que maraicher dans une association depuis janvier 2015 avec l'accord oral de l'ancien propriétaire. Avec son accord nous avons pu creuser des marres, planter des arbres, monter des serres, nourrir beaucoup de gens grâce à notre potager et ce jardin est aujourd'hui un havre de biodiversité.

L'ancien propriétaire de 90ans est aujourd'hui en maison de retraite et il y a quelques mois cette parcelle a été vendue au GAEC du coin car se trouvant sur

une parcelle bien plus grande, nous n'avons été prévenu ni des anciens propriétaires ni des nouveaux.

Suite à cela nous avons pris rendez vous avec le GAEC pour leur dire notre intention d'acheter cette parcelle qui se trouve être notre jardin! Nous pensions

avoir la priorité sur cette vente car malgré l'inexistence d'un réel bail agricole entre nous et les anciens il y avait quand même tous les ans un papier

signé pour le fermage avec échange d'argent depuis 2016.

Seulement voilà, à notre grande surprise cette parcelle était aussi loué par le GAEC depuis 2014, soit deux an avant nous avec un bail écrit et déclaré à la PAC et à la MSA.

Nous tentons d'inciter les nouveaux propriétaires à nous vendre notre jardin en faisant appel à leur sens du partage mais cela ne va surement pas être suffisant.

Nous aimerions connaitre nos droit pour nous préparer à défendre notre jardin qui n'est pas à nous! plusieurs questions se posent, notre papier signé avec

l'anciens propriétaire a t il une valeur? peut on faire valoir notre droit de préemption? devons nous signer un bail de fermage si le GAEC nous le propose?

Dans l'attente de vos réponses, merci votre travail.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si le propriétaire vous a donné en bail un terrain qui faisait déjà l'objet d'un bail rural, il est fautif.

Le GAEC, ancien locataire en titre et désormais propriétaire ne vous doit rien.

notre papier signé avec l'anciens propriétaire a t il une valeur?

Oui, au sens où il permet de démontrer que vous êtes de bonne foi et par exemple empêche le propriétaire actuel de vous obliger à remettre le terrain en état à vos frais. Il l'empêche aussi de vous faire condamner pour l'occupation abusive de son terrain. Et enfin si vous subissez un préjudice il permet d'envisager un recours contre l'ancien propriétaire, mais ça risque d'être compliqué, si j'ai bien suivi.

En revanche ce n'est pas un bail, la jurisprudence considère fort logiquement qu'il est matériellement impossible de louer deux fois le même terrain en même temps, et donc le "second bail" est nul et non avenue :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022258433]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022258433[/url]

peut on faire valoir notre droit de préemption?

Non, il n'a pas de contrat de bail, rural ou non, donc aucun droit de préemption

devons nous signer un bail de fermage si le GAEC nous le propose?

Qui est "nous", l'association ou votre mari ?

Nous tentons d'inciter les nouveaux propriétaires à nous vendre notre jardin en faisant appel à leur sens du partage mais cela ne va surement pas être suffisant.

Techniquement parlant, c'est "leur" jardin... essayez de faire appel à leur sens des affaires, visiblement ce terrain ne leur

a pas trop manqué ces dix dernières années.

EDIT : faites quand même vérifier la situation par un notaire, pour vérifier qu'il y a bien eu "double bail".

Vérifiez aussi l'acte de vente, des fois que le vendeur ait mentionné votre présence à l'acheteur, et que celui-ci reconnaisse la validité de votre bail même implicitement.

-----  
Par raoul44

Merci beaucoup pour cette réponse, et quelle rapidité c'est épatant.

L'association est éteinte depuis environ deux, mais mon conjoint vient de se créer un statut agricole pour pouvoir déclaré les revenus de son activité de pépinière. J'imaginai être présent sur le bail également vu que nous sommes tout les deux propriétaires de la maison mais peut être que ce n'est pas utile, voir pas possible.

Je réagis à votre dernière remarque; notre présence ou non sur l'acte de vente. Nous allons essayer de nous le procurer, peut être grâce à notre notaire? En tout cas ce qui est sûr c'est que le vendeur ainsi que les acheteurs sont au courant de ce bail. Et le GAEC acheteur nous à avouer être au courant de leur bail sur cette parcelle depuis 2018.

EDIT : faites quand même vérifier la situation par un notaire, pour vérifier qu'il y a bien eu "double bail"

Comment ça? Vérifiez qu'ils avaient bien un bail sur la parcelle?

merci à bientôt

-----  
Par raoul44

Une amie se rappelle d'une histoire similaire ou l'avocat avait utilisé pour défendre son client "le droit du jardinier"? Cela vous dis quelque chose?

-----  
Par Isadore

Avec plaisir

"le droit du jardinier

Je n'ai jamais entendu parler d'une telle chose. Ce serait curieux qu'il existe une disposition permettant l'occupation d'un terrain agricole sans droit ni titre contre le gré du propriétaire.

Votre légitimité à occuper les lieux dépend d'un titre invalide (le pseudo-contrat) et d'une permission qui avait été donnée en violation des droits du locataire, désormais propriétaire.

Si jamais la situation est bien telle que vous la décrivez, on voit mal à quel titre le propriétaire actuel devrait être privé de la jouissance de son bien, sauf s'il a pris un engagement en ce sens.

Nous allons essayer de nous le procurer, peut être grâce à notre notaire?

Ou directement auprès du service de la publicité foncière :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

En tout cas ce qui est sûr c'est que le vendeur ainsi que les acheteurs sont au courant de ce bail. Et le GAEC acheteur nous à avouer être au courant de leur bail sur cette parcelle depuis 2018.

L'aimable tolérance dont le propriétaire actuel des lieux a fait preuve à votre égard ne vous donne guère de droits. Si vous avez fait des constructions ou des plantations, le propriétaire doit vous indemniser :

[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'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

Comment ça? Vérifiez qu'ils avaient bien un bail sur la parcelle?

Oui, au point où vous en êtes dans cette histoire surréaliste... je conseille de tout faire vérifier scrupuleusement.

Prenez aussi soin de ne pas vous fâcher avec les associés du GAEC.

L'association est éteinte depuis environ deux, mais mon conjoint vient de se créer un statut agricole pour pouvoir déclaré les revenus de son activité de pépinière. J'imaginai être présent sur le bail également vu que nous sommes tout les deux propriétaires de la maison mais peut être que ce n'est pas utile, voir pas possible.

Pour être sur un bail rural, il faudrait avoir un statut dans l'exploitation (conjoint-collaborateur, par exemple). Inutile de repartir sur de mauvaises bases.

J'attire votre attention sur le fait que si vous n'avez aucun titre pour occuper ce terrain, les "fruits" autrement dit la production maraîchère issue du terrain appartient au propriétaire. Votre mari aurait droit à une indemnisation pour compenser le prix des semences et de la main-d'œuvre, mais ce qui pousse sur le terrain n'est pas à lui.

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

Le fait qu'il n'y ait plus d'association et que votre mari envisage une activité professionnelle rend à mon avis la consultation d'un avocat indispensable.

Exploiter de manière non lucrative et de bonne foi un jardin dans un cadre associatif avec l'accord (même nul) du propriétaire est une chose. Utiliser le terrain d'autrui sans avoir de titre valide à des fins professionnelles ou vendre les fruits et légumes dudit autrui pour empocher l'argent est bien plus délicat.

-----  
Par raoul44

Merci encore pour vos réponses et votre temps.

Effectivement nous allons de voir ne pas nous fâcher avec le GAEC et probablement nous faire aider.

Mon conjoint va devoir, si le GAEC nous le propose signer un bail pour l'exploitation de la parcelle pour sécuriser son activité; en quoi cela nécessite l'assistance d'un avocat?

En signant ce bail cela ne reviens pas à dire qu'il accepte cette situation?

La signature de ce bail nous permettra de contester cette situation plus tard?

Merci encore

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si le GAEC vous propose un bail, il n'y aura en effet pas de problème, cela rendra l'occupation et l'exploitation du terrain par votre époux légitime. Je conseille quand même l'assistance d'un notaire pour le bail.

Mais sauf erreur de ma part le bail n'est pas encore acquis.

Et là il n'est pas tant question de "sécuriser" l'activité de votre mari que de la rendre légale. Sans bail, votre mari va faire des plantations au profit du propriétaire. On s'approche du printemps, sans savoir si votre mari aura le droit de récolter et vendre des fruits et légumes produits sur ce terrain.

Les fruits et légumes de la prochaine récolte appartiennent au propriétaire du terrain, seul habilité à en disposer. S'ils sont récoltés et vendus par votre mari, le prix de vente reviendra légitimement au propriétaire.

Donc si le propriétaire est prêt à s'arranger à l'amiable, aucun souci. Dans le cas contraire, la situation est précaire, surtout que vous ne pouvez plus prétendre agir de bonne foi.

-----  
Par raoul44

Je comprends, nous allons faire appel à un avocat spécialisé en droit rural, pour essayer de rendre tout ça légal et tenter une négociation à l'amiable avec le GAEC. Merci encore pour votre temps

-----  
Par raoul44

Merci pour toute ses explication très pertinentes.

Je suis la fameux Aurélien.

Ne sachant pas comment faire pour la suite je continue de produire avec passion pour être prêt dans les temps.

J'ai donc une dernière question à ce sujet:

Si nous arrivons a obtenir un document signé de la part du nouveau propriétaire nous autorisant cette activité économique pour la saison en court, serai-je protégé? Et surtout est-ce que cela ne mettra t-il pas en péril les négociation?

Pour rappel :

l'objectif étant bien de devenir propriétaire cette de ce lopin de terre, car nous savons qu'avec un bail rural étant donné leur statu, nous ne serons jamais en en sécurité.

Encore merci

Aurélien

-----  
Par raoul44

J'ajoute part ce message une somme d'éléments vous permettant peut être d'avoir une analyse plus complète:

-Nous avons installer des serres avec autorisation écrite de l'anciens propriétaire ainsi que l'autorisation de la mairie.

-Nous avons été soutenu dans nos projet et démarche par notre propre commune

-nous avons obtenu une aide financière de la par de la communauté commune de notre secteur

-Notre association as fait l'office de nombreux reportage, plus particulièrement d'un film documentaire distribuer par Jupiter

-Du temps de l'association nous avons accueilli plus de 250 personnes différente venu apprendre sur des plus ou moins longue périodes.

-et j'en passe

Je ne sais pas si ces élément peuvent peser sur la balance, voila pourquoi je vous les soumets pour connaitre votre avis.

Encore une fois merci

-----  
Par Isadore

Je ne sais pas si ces élément peuvent peser sur la balance, voila pourquoi je vous les soumets pour connaitre votre avis.

Pas pour vous donner un droit au maintien dans les lieux.

La mairie n'a pas le pouvoir de passer outre la volonté du maître des lieux, locataire en titre ou propriétaire pour imposer votre présence sur les lieux.

Les reportages n'ont évidemment aucune incidence sur la légalité de votre occupation, ni la fréquentation des lieux. Vous restez des gens qui occupent un terrain sans droit ni titre, bien qu'étant de bonne foi. Vous pouvez donc être enjoins par le propriétaire actuel de libérer son terrain à tout moment. Ledit propriétaire détient également la propriété de tous les éléments immobiliers placés sur son terrain, notamment des serres et des plantations.

Êtes-vous en train de négocier votre bail ?

-----  
Par raoul44

Le dernier échange avec eux n'était pas totalement fermé.

Car ils comprennent que c'est tout de même un outil de travail pour moi. Nous sommes encore dans l'attente d'un retour de leur part.

D'après vous, malgré l'ensemble de preuve de notre présences, bonne fois... si nous devons passer devants la justice, nous sommes perdant?

Aucun recours possible pour une occupation légale?  
ou pour annulé la vente?

-----  
Par raoul44

Pour résumé si je comprend bien:

En cas de recours devant la justice.  
Si les nouveaux propriétaire ne veulent ni vendre, ni louer.

Nous perdons le terrain,  
mais grâce au paiement de bail passé nous avons le droit de réclamé des dédommagement pour les aménagement au nouveau propriétaire?

L'anciens propriétaire encours également quelque choses pour l'encaissement de double bail? Nous pouvons leur réclamer un dédommagement?

-----  
Par Isadore

mais grâce au paiement de bail passé nous avons le droit de réclamé des dédommagement pour les aménagement au nouveau propriétaire

Oui, et plus largement grâce à tous les documents attestant de votre bonne foi (article 555 du Code civil précédemment cité).

L'anciens propriétaire encours également quelque choses pour l'encaissement de double bail ? Nous pouvons leur réclamer un dédommagement ?

Etant donné qu'il est responsable de la situation, vous êtes en droit de lui demander un dédommagement. A mon avis ce dédommagement doit être à la hauteur de votre préjudice financier, et peut-être moral.

Même si vous obtenez le bail, je pense qu'il faut envisager un recours contre l'ancien propriétaire s'il est solvable. Parce que bon, votre situation est quand même surréaliste. Il est évident que vous n'auriez pas investi tant d'efforts dans ce projet si vous saviez que votre position était précaire.

-----  
Par raoul44

OK super, cela représente tout de même un jolie argument de négociation pour notre prochaine rencontre.  
Avez vous une idée de comment et ou par qui faire estimé (?) c'est éventuels dédommagement?