



Reprise de terrain agricole

Par cousin

Bonjour,
je souhaite récupérer des terrains agricoles qui sont utilisés par un particulier de 74 ans qui n'a jamais été agriculteur. Il y fait du foin pour le vendre et qui y fait pâturer 2 chevaux.

Ces prés appartiennent tous à d'autres particuliers qui ne perçoivent aucune locations de quelque nature que se soit et aucun n'a donné son autorisation à ce monsieur qu'on peut qualifier de "squatteur".

Je lui ai adressé un courrier recommandé avec AR qu'il a réceptionné le 26/12/23. Dans ce courrier je lui demande de libérer les prés à la date du 01/01/24 afin que je puisse en disposer en lui précisant que j'avais l'autorisation de tous les propriétaires.

Par ailleurs j'ai fait l'acquisition de quelques unes de ces parcelles à titre personnel et j'ai un statut d'agriculteur.

Merci de me dire si il peut contester ma requête et que puis-je faire si il ne libère pas les terrains à la date stipulée ?

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il s'agit donc de plusieurs parcelles dont vous êtes en partie propriétaire.
Vous devriez vous regrouper pour vos démarches.

Vous ne dites pas depuis quand ce particulier a mis ses chevaux et ramasse le foin.

Si ça fait plus de 30 ans, il peut parfaitement ignorer vos demandes et réclamer la prescription acquisitive.
Sinon il vous fait un constat d'huissier et un avocat pour l'assigner en justice et obtenir son départ.

Par cousin

Bonjour , merci pour votre réponse.

Il s'agit de plusieurs parcelles avec plusieurs propriétaires particuliers différents.

Ce monsieur occupe le terrain depuis un certain nombre d'années mais je ne saurais dire combien.

Entre temps certaines parcelles ont changé de propriétaires par succession. Personnellement j'en ai acheté a plusieurs personnes entre 2019 et 2023.

Sachant cela et qu'il n'est autorisé en rien, je ne peux pas le laisser continuer alors que je suis soit propriétaire soit autorisé avec écrit.

Avant de se lancer dans une procédure juridique serait il possible de faire intervenir les forces de l'ordre pour le faire libérer les terres (ce qu'il na pas fait à ce jour) ou lui adresser un nouveau courrier par le biais d'un avocat ?

Bonne soirée

Par yapasdequoi

Avez-vous lu ma réponse ?

Par cousin

Bonjour
j'ai lu votre réponse avec attention.

Cependant les autres propriétaires m'ont tous donné leur autorisation d'occupation mais ne veulent pas avoir à faire à ce monsieur.

De mon côté je ne souhaite pas m'engager dans une démarche longue et onéreuse.

Bonne journée.

Par yapasdequoi

Voyez auprès de la gendarmerie.

Par Nihilscio

Bonjour,

La gendarmerie ne s'occupera pas de cette affaire purement civile.

Si l'occupant n'accepte pas de libérer les lieux à la suite de votre demande, vous n'avez d'autre ressource que d'emprunter la voie judiciaire.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas précisé la durée d'occupation.

Par Burs

Bonjour,

Par ailleurs j'ai fait l'acquisition de quelques unes de ces parcelles à titre personnel et j'ai un statut d'agriculteur.

Q'entendez vous par "statut d'agriculteur ? Votre activité principale est elle lié à la production agricole dont vous en tirez plus de la moitié de vos revenus ?

Par ailleurs, si vous n'avez perçu aucun loyer depuis au moins 2 ans, cela suffit pour mettre fin au bail

Par Nihilscio

Le statut professionnel du propriétaire de chaque parcelle concernée importe peu.

L'occupant n'étant pas agriculteur, l'occupation du terrain ne peut être fondé sur un bail rural. Il semble d'ailleurs qu'il n'y ait pas de bail du tout. Il a dû y avoir initialement une autorisation donnée verbalement par le propriétaire maintenant décédé.

Il appartient à l'occupant de justifier du titre lui donnant un droit d'occupation.

Par Burs

C'est bien ce que je dis, le métier importe peu . Il n'est pas nécessaire d'être agriculteur, on peut exercer plusieurs activités, il faut simplement que l'on tire plus de 50% de ses revenus d'une activité lié à l'agriculture

Ce qui entend que la personne qui loue peut très bien tirer des revenus de l'exploitation de ce terrain

Par Isadore

Bonjour,

En ce qui concerne les parcelles que vous possédez, vous pouvez agir pour les faire libérer.

En ce qui concerne les parcelles dont vous n'êtes pas propriétaire : avez-vous un titre qui vous en accorde la jouissance (contrat de bail ou commodat) ? "Autorisé par écrit" ne veut pas dire grand-chose.

Par défaut, c'est aux propriétaires de faire libérer leur terrain. Ils peuvent vous mandater pour certaines démarches, mais vous ne pouvez pas assigner à leur place. S'ils ne veulent pas se mouiller, c'est leur problème.

Si jamais cette personne fait pâturer sur vos terres ou récolte les fruits, vous pouvez toujours tenter une plainte pour vol.

Par yapasdequoi

Sauf si la personne occupe le terrain depuis au moins 30 ans ...

Par cousin

Les différents propriétaires m'ont rédigés un écrit de "mise à disposition" de leurs parcelles ou d'"autorisation de pâturage". Tous m'ont dit ne rien avoir autorisé à l'occupant actuel.

Est-ce quelqu'un sait si je dois légalement accorder un délais de retrait ?

Merci pour toutes vos réponses

Par Nihilscio

Sauf si la personne occupe le terrain depuis au moins 30 ans ...

A condition que ce soit à titre de propriétaire sans équivoque, continument, sans interruption, paisiblement et publiquement.

Ce n'est probablement pas le cas et peu importe la durée.

Si jamais cette personne fait pâturer sur vos terres ou récolte les fruits, vous pouvez toujours tenter une plainte pour vol.

Il fait paître des chevaux et vend du foin mais une plainte pour vol n'a aucune chance d'aboutir favorablement après une occupation de longues années, vraisemblablement consentie par le précédent propriétaire. Elle pourrait valoir en retour une plainte pour dénonciation calomnieuse.

Par Burs

Les différents propriétaires m'ont rédigés un écrit de "mise à disposition" de leurs parcelles ou d'"autorisation de pâturage". Tous m'ont dit ne rien avoir autorisé à l'occupant actuel.

Est-ce quelqu'un sait si je dois légalement accorder un délais de retrait

Non, puisque qu'il ne paye de loyer à personne, il occupe donc le /les terrains illégalement (le bail verbal, n'aurait d'effet ici qu'en contre partie d'un loyer)

Par Nihilscio

Ce n'est pas parce qu'il ne paie pas de loyer qu'il occupe le terrain dans l'illégalité. Je persiste à penser qu'il y a été autorisé verbalement par le précédent propriétaire. Pour savoir exactement ce qu'il en est, le mieux aurait été de commencer par le lui demander gentiment. L'occupation deviendra irrégulière lorsqu'il apparaîtra qu'il occupe sans titre, qu'il lui aura été demandé de libérer le terrain et qu'il s'y sera refusé.

Plutôt que de chercher à comprendre et ensuite à chercher une solution amiable, vous avez préféré déclarer la guerre. En toute cohérence, il faudrait maintenant consulter un avocat qui saura vous conseiller.

Si l'occupant est de bonne foi, ce qu'il faut présumer à défaut de preuve contraire, il faut lui laisser un délai raisonnable. Un préavis du 26 au 31 décembre, c'est un peu court.

Par Isadore

Il fait paître des chevaux et vend du foin mais une plainte pour vol n'a aucune chance d'aboutir favorablement après une occupation de longues années, vraisemblablement consentie par le précédent propriétaire. Elle pourrait valoir en retour une plainte pour dénonciation calomnieuse.

A mon sens c'est possible de déposer une telle plainte, si cette personne, après avoir reçu un recommandé lui demandant de libérer les lieux, s'approprie à nouveau les fruits de la terre. Pour la période où il y a une tolérance du propriétaire, je suis d'accord avec vous. Mais une fois que le propriétaire a retiré sans équivoque sa permission, lui chiper son herbe devient du vol. Cela dit si on est en métropole, la question a peu de chances de se poser avant le printemps.

En revanche je partage votre avis sur le délai trop court pour que cette personne puisse libérer les lieux. Une semaine, c'est léger.

Les différents propriétaires m'ont rédigés un écrit de "mise à disposition" de leurs parcelles ou d'"autorisation de pâturage".

Il faudrait voir ce que contiennent exactement ces "écrits". S'ils ne vous cèdent pas la jouissance exclusive des terrains comme le ferait un bail, vous n'avez aucun droit d'en chasser l'occupant. Vous autoriser à user d'un lieu et vous en accorder la jouissance exclusive sont deux choses différentes.

Par Burs

Déjà, au départ, la question ne se pose même pas actuellement car pour l'instant, il ne conteste pas même si il ne vous à pas répondu . Ses chevaux sont ils toujours au pré ?

Par Nihilscio

Quelle question ne se pose même pas ?
Que ne conteste-t-il pas ?

Il n'a toujours réagi à la lettre reçue le 26 décembre. Et ensuite ?

Par Burs

Je lui ai adressé un courrier recommandé avec AR qu'il a réceptionné le 26/12/23. Dans ce courrier je lui demande de libérer les prés à la date du 01/01/24 afin que je puisse en disposer en lui précisant que j'avais l'autorisation de tous les propriétaires.

Conclusion, pour l'instant on ne sais pas si il a libéré les terrains ou pas, ni si il envisage de contester cette demande.

Par yapasdequoi

Ni s'il occupe ce terrain depuis plus de 30 ans....

Par cousin

A ce jour les chevaux et le râtelier et tonne a eau sont toujours sur le terrain dont je suis propriétaire.
Je suis également sans réponse à mon courrier.

Qu'entendez vous par délais raisonnable ?
raisonnable = légal ?...

Merci