



Vente de parcelles programmation de faire abattre les arbres

Par surprise2

bonjour,

je suis propriétaire de plusieurs parcelles qui sont exploitées par mon fermier et deux qui ne le sont pas. Ce dernier veut acheter toutes les parcelles qui sont actuellement en co indivision. Le notaire qui a évalué les parcelles n'est rentré dans aucune de ces parcelles. IL s est servi d'un logiciel. Le hic c'est qu'il n'a pas vu qu'il y avait beaucoup de chênes certains dans les parcelles et les autres sur les haies de ces parcelles qui m'appartiennent. j'aimerais savoir si je peux avec l'accord de mon frère faire abattre ces arbres
merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les parcelles louées : non
Les parcelles non louées : oui

Par yapasdequoi

en complément : Le prix pourrait baisser suite à l'abattage des arbres.
Ce n'est pas le notaire qui établit le prix mais l'accord entre le vendeur et l'acheteur.

Par surprise2

message en date du 19/11/2024 envoyé par la modératrice de ce site
"Bonjour,

Si le bail ne dit rien à propos de l'abattage des arbres, vous ne pouvez pas les faire abattre sans l'accord du locataire qui a la jouissance des lieux, y compris des arbres.

C'est aussi un point à vérifier.

Si vous avez déjà pris un engagement officiel concernant la vente (promesse de vente, compromis), vous ne devez pas abattre ces arbres sans la permission du fermier même si le bail vous autorise à les couper. Il ne faut pas modifier l'état d'un bien immobilier entre l'avant-contrat et la signature de l'acte de vente."

qui croire ?

Par Nihilscio

Bonjour,

qui croire ?
Les deux. Ils ne se contredisent pas.

Par yapasdequoi

Les réponses concordent.

Il n'est pas question de croyance.

Par surprise2

le notaire n'a pas voulu se déplacer sur place alors qu'il était à quelques centaines de mètres de ces parcelles quand il est venu estimer la maison familiale. Sur le nombre d'arbres par parcelle, il y a suffisamment d'arbres pour que les 6 bovins s'abritent sous les arbres donc je pourrais faire couper les arbres les plus gros. le fermier devenant propriétaire pourra récupérer le bois des arbres quand ces derniers seront tombés lors de tempêtes prochaines

Par yapasdequoi

C'est le fermier qu'il faut convaincre, pas le forum ...

Par CToad

Bonjour

Vous n'avez pas déjà posté si ce sujet ?

Vous n'avez pas le droit sauf si c'est prévu au bail ou si le locataire vous le permet de modifier la chose louée. Vous ne pouvez pas tirer loyer d'un bien et en même temps en faire ce que vous voulez. Cela a été dit sur le précédent poste, cela a été redit ici. Votre entêtement va vous faire perdre plus d'argent que ce bois de chauffage va vous en faire gagner. De plus comme vous êtes en indivision vous allez créer des problèmes à votre frère en plus de vous même.

Le jeu en vaut il vraiment la chandelle ?

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Si vous n'êtes pas satisfait de l'estimation du notaire, demandez à un autre notaire ou à un agent immobilier.

Comme je vous l'avez répondu sur le précédent sujet :

- vous ne pouvez pas faire abattre les arbres des parcelles louées si le bail ne vous l'autorise pas
- vous ne pouvez pas faire abattre les arbres entre la signature du compromis et celle de l'acte de vente.

Mettez-vous à la place du locataire ou de l'acquéreur qui signe un contrat concernant une parcelle boisée et se retrouve avec une parcelle dénudée.

Imaginez-vous louer une maison avec une cuisine équipée et voir le bailleur débarquer en cours de bail récupérer le four sous prétexte que vous pouvez utiliser la cuisinière ?

Ou signer un compromis pour une maison et voir le vendeur embarquer la pompe à chaleur et la chaudière sous prétexte que vous pourrez brancher des radiateurs électriques et faire chauffer l'eau du bain à la bouilloire ?

Par yapasdequoi

C'est la méthode Coué ? poser la question autant de fois que nécessaire pour qu'on vous donne raison ?

Par surprise2

ces parcelles sont entourées de haies vives qui existent dans ma commune depuis des millénaires. quand il y a des branches sèches qui tombent dans les champs lors de grands coups de vent, le fermier laisse les branches au sol.

Par yapasdequoi

il loue les champs. il fait ce qu'il y veut au sujet des branches au sol

Par Isadore

Vu que vous comptez lui vendre, les branches ne seront bientôt plus votre problème.

Après si vous voulez absolument couper des arbres, vous pouvez toujours négocier avec le fermier-acquéreur. Il sera peut-être prêt à vous laisser les couper en échange d'une remise sur le prix de vente (mais là c'est votre frère qui risque de râler).

Votre frère est par ailleurs solidaire de vous à l'égard du fermier, en tant que bailleur et vendeur.

Je ne suis pas sûre qu'il serait d'accord pour vous laisser commettre un acte qui l'exposerait à devoir verser une indemnité. Ou c'est qu'il n'a pas conscience des risques.

Par surprise2

les fermiers ont plus de droits que les bailleurs !!

Par CToad

Ils paient pour ça.

Par yapasdequoi

Et si vous coupez les arbres des parcelles en indivision, vous devrez partager le bois avec votre frère. Vous allez dire que votre frère a trop de droits aussi ?

Par Isadore

Ben non, ils n'ont pas "plus de droits".

Simplement, en vertu du bail ils ont des droits et notamment celui que le bailleur ne modifie pas la chose louée en cours de bail. Ils ont aussi le droit d'avoir la jouissance paisible des lieux.

Notez que si votre locataire se mettait en tête de tronçonner les arbres si le bail ne l'autorise pas, vous auriez le droit d'exiger une indemnisation pour les dégâts.

Un propriétaire dispose librement de son bien. S'il cède la jouissance du bien un échange d'un loyer, il doit respecter ses engagements. On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre, ni le loyer et la libre disposition du bien.

Je ne sais vous avez déjà loué un truc, logement, voiture, vélo ou autre, mais vous auriez été d'accord pour laisser le propriétaire empocher votre argent sans respecter vos droits de locataire ?

Si le compromis n'est pas encore signé, vous êtes libre d'aller couper tout ce qui pousse sur les terrains qui ne sont pas loués.

Par isernon

bonjour surprise2,

vous avez loué vos parcelles à un fermier, donc vous ne pouvez modifier la consistance du bien loué sans l'accord de votre fermier.

le locataire et le bailleur ont chacun des droits et obligations, c'est vous qui apparemment, ne connaissez pas les dispositions relatives au locataire et au bailleur.

salutations