Image not found or type unknown

location d'un terrain agricole

Par **ERWANN**, le **05/05/2009** à **18:12**

bonjour,
je posséde une parcelle en bord de mer que je voudrait louer à mon voisin, qui voudrait profiter de plus d'espace, quel type de contrat dois-je proposer et sur quelle durée (10,20,30 ou 90 ans).
si je désire vendre le bien lors de la location, mon locataire serat'il prioritaire face à la commune ou la SAFER, et si oui au bout de combient de temps de location ?
merçi d'avance

Par **ardendu56**, le **05/05/2009** à **22:54**

ERWANN, bonsoir,

Les baux les plus courts sont toujours les plus faciles à rompre. Si vous souhaitez, un jour, vendre cette parcelle, vous aurez des soucis pour la récupérer.
Contactez un notaire et faites un bail renouvelable mais pas à 10 ans, ce serait folie. Et attention à la l'UCUPATION :
L'usucapion est une règle selon laquelle toute personne qui a disposé d'un bien immobilier pendant plusieurs années, sans en être réellement propriétaire, peut par prescription acquisitive ou usucapion en acquérir la propriété. Le mot "usucapion" ou "prescription acquisitive" désigne la manière dont la propriété immobilière peut s'acquérir par une possession paisible et publique prolongée.
Seuls les droits de propriété immobilière qui confèrent à leur titulaire un droit de jouissance et de disposition et les droits démembrés de la propriété (usufruit, servitude) peuvent s'acquérir par prescription.

Les délais pour usucaper, la manière dont ils sont calculés sont fixés par l'article 2265 du Code civil. Ces délais sont susceptibles d'interruption et de suspension.
• Code civil art. 2236 et s., 2265.
• Code rural (nouveau), L121-25, L124-3, L124-4
(Pour les parcelles d'une superficie et d'une valeur inférieures aux seuils définis au premier alinéa de l'article L. 121-24, (dans la limite d'un hectare et demi et d'une valeur inférieur à 1500 euros) le président de la commission départementale d'aménagement foncier est habilité à constater l'usucapion par acte administratif de notoriété.)

Autrement dit, vous confiez votre propriété à ce monsieur. Au bout de 10 ou 30 ans (c'est selon), il peut en demander la propriété et s'en réclamer propriétaire. Vous perdez votre terre

et vous n'avez rien à dire.

Faites tout dans les normes avec bail "léger" et promesse de récupérer le terrain quand vous le souhaitez. La SAFER concerne les agriculteurs.

Bien à vous.

Par **ERWANN**, le **06/05/2009** à **07:27**

bonjour, et merci pour votre réponse rapide.en ce qui concerne la safer, je suis visiblement soumis à la préemption de la safer puisqu'il s'agit d'une parcelle agricole, et donc mon propos est de savoir si mon locataire pourrait etre prioritaire car locataire, il se peut que je veuille vendre à cour termes
merci

Par **ardendu56**, le **06/05/2009** à **11:27**

ERWANN, bonjour
Vous ne précisez pas si votre voisin est agriculteur. Si oui, il pourra faire une offre mais [fluo]la SAFER reste prioritaire, sous certaines conditions[/fluo] la loi lui a accordé un droit de préemption pour acquérir en priorité, les fonds agricoles ou terrains à vocation agricole, ou les immeubles non bâtis compris dans un espace naturel et rural.
La Safer ne peut exproprier ni obliger qui que ce soit à vendre.

La préemption doit toujours être motivée avec précision et être exercée pour un ou plusieurs objectifs définis par l'article L 143-2 du Code Rural :
1°L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs
2°L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L. 331-2 ;
3°La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
4°La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
5°La lutte contre la spéculation foncière ;
6°La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
7°La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat en application de l'article L512-6 du code forestier.
8°La réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics.

[fluo]Le droit de préemption ne peut pas être utilisé en toutes circonstances et notamment lors des transactions consenties à :
- des cohéritiers, proches parents ou co-indivisaires du vendeur
- un fermier ou un métayer exploitant le fonds depuis plus de 3 ans

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- un agriculteur exproprié (sous certaines conditions)[/fluo]

Le droit de préemption, doit être
- Dans un but d'intérêt général
- Pour maintenir la vocation agricole d'un bien ou protéger l'environnement
- Sous le contrôle de l'Etat, au regard des priorités fixées par la loi

J'espère que ces renseignements seront utiles.
Bien à vous.

Par **ERWANN**, le **06/05/2009** à **15:22**

merci pour votre diligence,je vais tout de meme vous préciser la situation.
mon voisin n'est pas agriculteur, c'est pour agrandir sa parcelle de loisir, le maire à une dent contre lui et refuse qu'il fasse l'acquisition du bien, il (le maire)as donc fait appel à la safer, seulement aucun agriculteur n'est interréssé car le seul accés est le sentier litoral qui ne permet pas l'accé à un tracteur (risque de chutes),je crains donc un blocage de la vente juste pour faire suer mon voisin.
j'oubliais, un autre voisin situé au dessus de ma parcelle qui y as une maison viens de me contacter pour me dire que si la vente était annulé, il pouvais faire l'acquisition car il avait l'aval du maire.
cela sent la magouille, d'ou mon idée de mettre en location pour permettre une vente par un autre biais que la procédure habituelle,
merci de votre patience

Par **ardendu56**, le **06/05/2009** à **19:28**

ERWANN, bonsoir

Le problème restera le maire et son droit de préemption. Vous pourriez contacter un notaire, il y a des solutions.
Bien à vous.

Par **sky83**, le **09/09/2010** à **10:35**

artcile veiux mais me fait réagir !!!
!!!!!!!!!ATTENTION!!!!!!!!!! SVP
superviseur à écrit .....
Et attention à la l'UCUPATION :
L'usucapion est une règle selon laquelle toute personne qui a disposé d'un bien immobilier pendant plusieurs années, sans en être réellement propriétaire, peut par prescription acquisitive ou usucapion en acquérir la propriété. Le mot "usucapion" ou "prescription acquisitive" désigne la manière dont la propriété immobilière peut s'acquérir par une possession paisible et publique prolongée.
Seuls les droits de propriété immobilière qui confèrent à leur titulaire un droit de jouissance et de disposition et les droits démembrés de la propriété (usufruit, servitude) peuvent s'acquérir

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

par prescription.

Les délais pour usucaper, la manière dont ils sont calculés sont fixés par l'article 2265 du Code civil. Ces délais sont susceptibles d'interruption et de suspension.
• Code civil art. 2236 et s., 2265.
• Code rural (nouveau), L121-25, L124-3, L124-4
(Pour les parcelles d'une superficie et d'une valeur inférieures aux seuils définis au premier alinéa de l'article L. 121-24, (dans la limite d'un hectare et demi et d'une valeur inférieur à 1500 euros) le président de la commission départementale d'aménagement foncier est habilité à constater l'usucapion par acte administratif de notoriété.).....
Autrement dit, vous confiez votre propriété à ce monsieur. Au bout de 10 ou 30 ans (c'est selon), il peut en demander la propriété et s'en réclamer propriétaire. Vous perdez votre terre et vous n'avez rien à dire. ..... etc

C'est n'importe quoi !!!!
pour l'usucapion ou la prescription acquisitive ses deux notions reposent sur le fait que le véritable propriétaire se désinterresse de son bien et donc en perd l'usage au profit de celui qui se comporte en bon pere de famille meme s'il est de mauvaise fois.***(... et à titre de [s]propriétaire[s][/s] -2261- notamment en payant la taxe foncière)[/s][/s]***
Celui qui loue son terrain meme pour 20 ou 30 ans ne PEUT PAS ETRE CONSIDERER comme un propriétaire qui délaisse son bien puisqu'il fait **un acte de propriété** en le louant.
Bref sans rentrer dans les détails la prescription acquisitve se fait sur un terrain ou un bien dont le veritable propriétaire n'a jamais fait d'acte de propriété et a laissé pendant une durée continue d'au moins égale a 30 ans (sauf cas particulier du juste titre)l'occupant qui s'est comporter comme le veritable propriétaire.
EN AUCUN CAS UNE PERSONNE QUI EST LOCATAIRE DE LONGUE DUREE D'UN BAIL EN BONNE ET DU FORME ne peut arguer du fait que le bailleur se désinterresse de son bien puisqu'il recoit en plus une somme mensuel ou annuelle qui est un acte de propriété et interrompt donc la precsription chaque année !

en plus une servitude **ne s'acquiert pas par prescription** seul l'assiete fonciere de la servitude (le terrain d'assiete) peut s'acquerir par prescription **pas la servitude** elle meme.
(Si, si servitude continue.)

Cordialement.

Par **ardendu56**, le **12/09/2010** à **16:23**

sky83, bonjour,

Vieille annonce, il est vrai.
Il est écrit " Autrement dit, vous **confiez** votre propriété à ce monsieur. Au bout de 10 ou 30 ans (c'est selon), il peut en demander la propriété et s'en réclamer propriétaire. Vous perdez votre terre et vous n'avez rien à dire. "
Le fait de confier son bien sans bail peut poser problème. C'est ce qui était notifié. Et l'usucapion était possible dans ce cas.
Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **gig34**, le **26/08/2013** à **11:48**

Bonjour,

Nous avons un terrain que nous mettons à disposition de personnes qui y exploitent un potager (pour leur propre utilisation) et ce depuis près de 15 ans.

Nous avons entendu parlé d'UCUPATION et nous inquiétons de savoir si ces personnes peuvent récupérer ce terrain ! Nous payons toujours la taxe foncière, etc et il n'y a pas de bail car cela est un accord oral...

Merci de vos réponses éclairées.

Cordialement,

Par **youris**, le **26/08/2013** à **11:54**

bjr,
pas de raison de s'inquiéter car dans la situation que vous décrivez les personnes qui cultivent ne peuvent pas faire jouer la prescription acquisitive (= usucapion)ne serait-ce que parce que vous payez les impôts fonciers dus par le propriétaire.
ainsi un locataire ne peut pas prescrire.
voir l'article 2261 du code civil qui indique:
" Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.".

cdt

Par **Pascal83**, le **24/10/2013** à **16:26**

Bonjour, je souhaite pour ma part, louer un bois de Pin de 3700 m² viabilisé, sur lequel j'ai installé un mobil-home ; ma question est la suivante ; quel type de bail ou contrat de location dois-je envisager sachant que j'aurai certainement besoin de récupérer mon bien dans 5 ou 6 ans.
Merci d'avance.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés