



## Rester propriétaire de mes biens

Par **Megevan**, le **23/11/2009** à **23:18**

Bonjour

Après le décès de ma mère nous avons mon frère ma soeur et moi même reçu des terrains agricoles et un bois que nous avons laissé en indivision tellement la valeur était faible. Les terrains agricoles sont actuellement exploités par un lointain cousin à qui aucune location n'est demandée en échange. Nous payons nous même les impôts sur ces terrains. Ce cousin peut-il prétendre un jour être propriétaire de ces terrains au titre de l'exploitation de ceux-ci. Dans l'espoir d'une réponse de votre part agréez mes salutations

Par **Chouteau**, le **24/11/2009** à **16:30**

Bonjour,

tout d'abord, je vais supposer que vous êtes en indivision légale, puisque vous semblez n'avoir rien prévu.

La notion de propriété englobe trois choses, le droit d'usage (usus), celui de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits (fructus), et enfin le droit d'en disposer (abusus).

Visiblement, je dirais que votre lointain cousin dispose de l'usus et du fructus, puisqu'il exploite le terrain, mais il ne peut le vendre.

Il faut que cette situation soit claire entre vous et lui, le mieux étant de fixer cela de manière conventionnelle, en lui accordant le droit d'usufruit. Ainsi la situation sera claire.

En conséquence, ce droit sera temporaire, puisque vous pourrez fixer un délai dans la convention pendant lequel il pourra exploiter le terrain.

En tout cas, en sachant cela, il ne pourra jamais se prévaloir de la prescription acquisitive, car il sait que le terrain ne lui appartient pas, et ne pourra jamais lui appartenir, ce qui est finalement l'essentiel.

Si vous avez d'autres questions....

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/11/2009** à **18:12**

Bonjour, Megevan.

Je ne pense pas que le cousin soit titulaire d'un droit réel démembré d'usufruit, qui ne peut s'acquérir "de facto".

La titularisation dans un tel droit est limitativement codifiée dans le Code Civil.

Quant à la qualification des rapports:

- L'absence de contrepartie d'un fermage ou loyer, à la mise à disposition du bien, exclut celle de bail, fût-il verbal.

-Je pense que le véritable statut est celui d'un "prêt à commodat" ou "prêt à usage"; tel que régi par 1875 et suivants CC.

Il n'existe pas de fondement sur lequel le cousin pourrait prétendre à la propriété. Notamment, il ne remplit pas les conditions requises pour prescrire par usucapion.

Votre bien dévoué.