Image not found or type unknown

Convention prêt titre gratuit oral (droit rural)

Par **hope2013**, le **13/07/2024** à **14:48**

Bonjour Madame, Monsieur,

Mes parents avaient passé oralement à un paysan une convention orale de prêt à titre gratuit d'un terrain et d'un bâtiment.

Ce paysan a profité de ce prêt sans verser aucune contrepartie, c'était purement gratuit, il en a profité pendant 17 ans.

J'ai tenté de régulariser cette convention orale en convention écrite, il a refusé de la signer.

Face à de nombreuses tentatives vaines de lui faire accepter de signer, j'ai décidé de lui faire une lettre recomandée avec AR de résiliation de la convention orale de prêt. Je n'ai eu aucune réaction et le paysan a continué de jouir de ces parcelles et du bâtiment gratuitement.

Il prétend que lui reprendre ces terres (environ 2 hectares et un bâtiment de 220 m² de stockage de son foin nuit à l'équilibre de son exploitation et affirme que pour lui, c'était un bail oral.

Il ne déclare pas ses surfaces à la Mutualités sociales agricoles, donc il n'est pas exploitant pour ces surfaces pour lesquelles ils ne payent aucune charge d'exploitant. Il déclare toutefois ces surfaces à la politique agricole commune et perçoit pour ces terres des primes PAC.

S'il accepte de rendre ces surfaces, il perdra la PAC sur celles-ci.

Comment puis-je le contraindre à libérer ces terres et ce bâtiment qu'il occupe sans droit ni titre ?

Merci de votre réponse.

Bien cordialement.

Par **Isadore**, le **13/07/2024** à **19:23**

Bonjour,

Vos parents sont-ils encore propriétaire de ces terres ? Si oui, que pensent-ils de la situation ?

[quote]
Il prétend que lui reprendre ces terres (environ 2 hectares et un bâtiment de 220 m² de stockage de son foin nuit à l'équilibre de son exploitation et affirme que pour lui, c'était un bail oral.

[/quote]
Dans le cas où vous seriez légitime à lui demander de partir (soit que vous soyez propriétaire, soit que vos parents vous aient donné un mandat écrit pour gérer ces biens), vous pouvez lui écrire un courrier recommandé lui disant que vous réfutez l'existence d'un bail rural, puisqu'il a toujours joui gratuitement des terres.

Par **Marck.ESP**, le **14/07/2024** à **18:55**

Bienvenue sur LegaVox

Bonjour Hope et Isadora.

Cela ressortirait du prêt à usage ou "commodat".
En l'absence de terme exprès ou naturel prévisible, le prêteur peut mettre fin à tout moment au commodat en respectant un délai de préavis raisonnable.

Il est conseillé de procéder par lettre R/AR, en précisant un délai raisonnable pour permettre au preneur de se préparer à restituer le terrain et le bâtiment.
Un délai de plusieurs mois est généralement considéré comme raisonnable, mais en cas de refus du preneur, vous devrez saisir la justice.

Par **Pierrepauljean**, le **14/07/2024** à **19:26**

bonjour

@Marck: l'auteur de la question est hope 2013 et pas Isadore.....

Par **Runcelot**, le **15/07/2024** à **11:40**

Bonjour,

Vous indiquez qu'il "occupe sans droit ni titre" des terres et bâtiment alors qu'il dispose d'une "convention orale de prêt à titre gratuit d'un terrain et d'un bâtiment". Faites très attention à votre communication, car en cas de litige la partie adverse saura rebondir sur vos affirmations.

De même pour la remarque suivante : " Il ne déclare pas ses surfaces à la Mutualités sociales agricoles, donc il n'est pas exploitant pour ces surfaces pour lesquelles ils ne payent aucune

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

charge d'exploitant.", qui est totalement erronée.

Les cotisations d'exploitant à la MSA ne se calculent pas en fonction des surfaces exploitées, mais en fonction du revenu dégagé par l'exploitation. Ne pas déclarer des surfaces à la MSA n'a pas d'incidence sur le calcul du montant et le paiement des cotisations sociales de l'exploitant. Néanmoins, la déclaration des surfaces peut permettre à certains exploitants de bénéfier sur option du dispositif de la rente du sol qui vient minorer le montant à payer (sous certaines conditions). Ne pas déclarer des surfaces prive l'agriculteur d'un avantage (réduction des cotisations). Mais en aucun cas, cela ne lui donne procure un avantage financier indu.

Pour information concernant les droits à la PAC, l'agriculteur exploitant les terres peut s'opposer au transfert des droits à la PAC qui nécessite son consentement. En cas de manque de volonté de l'agriculteur évincé, les terres n'ouvriront plus droit à des aides PAC, avec la perte définitivement en cas d'absence d'activation des droits pendant deux campagnes consécutives. Il faudra alors faire une demande à la réserve foncière pour lancer les procédures afin de régulariser la situation.

En agricole, au vu de l'activité et de leur durée, les prévenances se basent d'avantage sur l'année culturale, que sur des notions de mois. En cas de volonté d'un propriétaire de reprendre les terres, en raison de l'absence de bail cela ne relève pas évidemment pas de la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux, mais du tribunal de proximité. Il semblerait qu'il existe des conditions, certainement jurisprudentielles. La chambre d'Agriculture et notamment leurs juristes (il existe parfois des permanences gratuites organisées par des syndicats) ou le syndicat de la propriété privée rurale.

Par ailleurs il faudra faire attention à la destination des terres par la suite qui pourrait voir intervenir la SAFER en cas de transfert de propriété de ces terres, ou la CDPENAF en cas de modification de l'activité sur ces terres (avec un seuil de resort pouvant commencer à 1ha selon les préfectures).

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **15/07/2024** à **12:11**

Merci Runcelot

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés