



probleme au sujet d un terrain non agricole de 2ha

Par **seacove**, le 10/11/2009 à 07:42

j ai herité il y a 15ans d une parcelle de terrain de 2ha. Ne sachant pas quoi en faire , je l ai laissé gracieusement à disposition d un agriculteur pour qu il l entretient (donc aucun contrat écrit)

il y a deux ans , cet agriculteur m a demandé de lui faire un papier comme quoi je lui laissais l entretien de la parcelle .n etant pas tres au fait des questions juridiques j ai gribouillé sur un bout de papier un truc du genre "j autorise monsieur X à entretenir le terrain situé etc etc etc " et j ai signé

si j avais su toutes les subtilité du commodats je ne serait pas dans la situation où je suis aujourd hui je vous explique maintenant le probleme

le preneur du terrain a eu l annee derniere un controle d urssaf et il se trouve qu aucune cotisation n a été versé par le preneur sur cette parcelle et l urssaf se retourne contre moi .en effet le preneur ne reconnait pas la location de mon terrain et a utilisé le papier que je lui ai fait et signé pour démontré une demande de travail dissimulé de ma part .il poursuit qu il etait payé en partie de la main à la main et en partie en nature (forcement il a recupéré tout ce qu il cultivait). donc aujourd hui l urssaf me demande les cotisations correspondant à la valeur des denrees agricoles cultivés sur mon terrain .en effet le preneur du terrain considere les denrees prelevées comme un paiement en nature en contrepartie de la demande de travail d entretien du terrain que je lui est demandé d effectuer

quel sont mes recours car le papier que je lui ai signé est à l avantage du preneur : il n a pas été fait en double exemplaire et il n y a que ma signature dessus (ce qui fait meme dire au preneur qu il peut ainsi prouver un lien de subordinalité de moi sur lui constitutif d un contrat de travail)

Par **JURISNOTAIRE**, le 10/11/2009 à 12:53

Bonjour, Seacove (apparemment bien désemparé).

Quelle est, dans votre département , la superficie minimale fixée par arrêté, et qui est requise pour relever du statut du fermage? Avez-vous "prêté" à "l'exploitant", d'autres parcelles? Pour quelle superficie totale?

La demande par l'exploitant, d'un écrit de votre part, avait-il d'autres raisons d'être, que de lui servir de support pour l'inscription de votre parcelle à son "bilan des terres exploitées"? Notez que l'exploitation sans mise au bilan -cette mise au bilan déclenchant les taxes et

cotisations- met l'exploitant en faute.

La notion même de bail, exige une bilatéralité des rapports entre les parties: mise à disposition contre prestation.

Et la qualification du supposé "bail" devrait, pour ceux qui vous "attaquent", plutôt être celle de "bail à métayage" plutôt que "à commodat paritaire", s'ils veulent rester cohérents dans leur revendication.

Je pense que le "bout de papier que vous avez signé" joue plutôt en votre faveur, et que les arguments que vous pouvez articuler pour dénier l'existence d'un "bail", sont:

- Le mot "autorisation" formulé explicitement; la confection d'un unique exemplaire détenu par le supposé preneur; et l'absence de signature de celui-ci; définissent et confortent l'unilatéralité de votre démarche. Certes, vous avez mis à disposition;
- Mais -et surtout- en l'absence de contrepartie, en numéraire ou en nature.
- Et l'absence d'une indication de durée, plaide également pour la notion d'une simple autorisation: puisque celles-ci sont révocables "ad nutum", à tout moment sans avoir à fournir de raisons ou d'explications elles n'ont de ce fait pas besoin de préciser de durée.

La seule occupation des lieux ne suffit pas à justifier de l'existence d'un bail.

L'ensemble du statut du fermage et du métayage, est d'ordre public; alors que le prêt à commodat (ou prêt à usage) ne l'est pas. Et vouloir pouvoir se prévaloir du statut du commodat exige la gratuité complète. Ce doit être votre position.

La charge de la preuve de l'existence d'un supposé "paiement de main à main" ou de prélèvements en nature, est dans l'autre camp. Et ce n'est pas parcequ'il vous aurait donné une poignée de poireaux de temps en temps, que cela changerait grand-chose (s'il y avait eu des "loyers", ils auraient dû être réguliers et constants); mais... ne parlez quand-même pas des poireaux.

Quant à l'amalgame avec un imprévisible et surprenant contrat de travail... Absolument incompatible et hors sujet.

Un peu rassuré ?

Votre bien dévoué.

Par **seacove**, le **10/11/2009** à **14:11**

merci de m avoir repondu aussi vite meme si vous ne repondez pas à mes questions car je pense que mon cas est atypique et que vous ne l avait pas bien compris . toutefois les questions que vous me posez des le debut de votre intervention montre que vous connaissez votre sujet

contrairement à 99% des proprietaires qui ont des problemes pour recuperer la jouissance de leurs terres , moi c est l inverse , j ai qqun qui a occupé mes terres pendant des annees et qui ne revendique ni la location ni un quelconque droit de preemption à l achat ni la poursuite de l occupation et de la jouissance du terrain

alors pour repondre à vos questions

1)la parcelle n est pas référencée à la MSA comme parcelle agricole

2) la parcelle est inferieure à 1/10ieme de la SMI
3) la parcelle est attenante à une maison d habitation
4) son entretien a été confié à une personne qui n est pas agriculteur contrairement à ce que j avais dit dans ma premiere version
conclusion de la partie adverse je suis proprietaire de la parcelle et de tout ce qui a poussé dessus . j ai demandé à une personne d entretenir le terrain et je l ai remuneré en billets et aussi en nature . dans la mesure où j ai rémunéré la partie adverse pour entretenir un terrain privé non agricole , je suis consideré comme un employeur qui doit des cotisations sociales

Par **JURISNOTAIRE**, le 10/11/2009 à 15:31

Rebonjour.

Vos termes "parcelle de 2 hectares", "agriculteur", "preneur du terrain" m'ont en effet lancé sur une fausse piste.

Est-ce l'URSSAF qui parle de "commodat" ?

A mon (humble) avis, une simple autorisation de faire, ne constitue pas un contrat de travail. Et une autorisation ne crée pas de lien de subordination.

Un contrat de travail -comme tous les contrats dits synallagmatiques- se doit d'être bilatéral, et donc accepté par les deux parties.

Il doit préciser la rémunération.

Vous ne semblez pas avoir formulé -par écrit- de "demande de travail".

Encore une fois, la charge de la preuve d'un supposé "salaire", n'est pas de votre côté.

Je vous souhaite qu'un spécialiste en droit du travail sur ce forum (ce n'est pas ma partie) prenne la relève et vous apporte des précisions plus "pointues" que les miennes.

Votre bien dévoué.