



Prêt de terre pour pâture

Par Val40210

Bonjour je désire prêter ma terre à une personne pour pâture chèvre ou autre , je lui demande juste de me verser une petite somme pour l'électricité et l'assurance , quel contrat dois je établir ? Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous vous embarquez dans un bail rural. Attention, ce sera TRES compliqué de récupérer ce terrain si vous le souhaitez.
Ou alors vous le prêtez sans engagement et gratuitement.
Consultez un notaire ou un avocat.

Par Val40210

Merci de votre réponse , j'ai consulté un notaire et un avocat mais ils étaient totalement perdu ne savais pas me répondre.
J'ai fait des recherches et non je ne veux pas tomber dans le bail rural.
Que pensez vous du bail précaire ?
Ou bail civil ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a obligation à conclure un bail rural que si le locataire exerce une activité agricole et que si le terrain loué est d'une certaine dimension précisée par arrêté préfectoral, de l'ordre d'un hectare. Il faudrait en savoir plus.

La consommation d'électricité, pour une clôture électrique je suppose, ainsi que l'assurance, seraient plutôt à la charge du propriétaire des animaux qu'au propriétaire du terrain.

Un contrat de prêt aux conditions que le prêteur soit assuré et paie l'électricité est envisageable.

Par Val40210

Oui le terrain est de 7000m2, et je pensais juste effectivement faire payer l' électricité car il y a une clôture électrique et l'assurance
Donc quel serait le contrat le mieux adapté à votre avis ?
Contrat de prêt ? Même si une petite somme est donnée tous les mois

Par Nihilscio

Vérifiez tout de même dans l'arrêté préfectoral quelle est la surface en-deçà de laquelle on peut s'exonérer de l'obligation de conclure un bail rural.

Si vous vous faites seulement rembourser le coût de l'électricité, ce n'est pas un loyer. Ce ne serait pas un contrat de location mais un contrat de prêt.

Pour l'assurance, c'est plus tordu. Il n'y a pas de raison que vous demandiez à un tiers d'assumer ce qui est de votre responsabilité, en l'occurrence une assurance en responsabilité civile. En revanche, vous pouvez exiger que le

propriétaire des animaux soit assuré.

Par Isadore

Bonjour,

S'il n'y a pas de loyer, on est bien sur un contrat de prêt à usage (où le bénéficiaire doit assumer une partie des charges). C'est toujours un peu délicat de demander au bénéficiaire de rembourser une partie des charges engagées par le prêteur. Il vaut mieux laisser l'emprunteur assumer les charges et l'entretien (souscrire le contrat d'électricité, et l'assurance).

[url=https://www.cher.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Gestion-du-foncier-baux-ruraux-fermage-structures/Baux-ruraux-fermages/Mise-a-disposition-gracieuse]https://www.cher.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Gestion-du-foncier-baux-ruraux-fermage-structures/Baux-ruraux-fermages/Mise-a-disposition-gracieuse[/url]

En cas de versement financier, on a un risque de requalification en bail.

Avec 7000 m², selon le département, on peut avoir un bail de petite parcelle :

[url=https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-developpement-rural/Economie-Agricole/Baux-ruraux/Bail-de-petites-parcelles]https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-developpement-rural/Economie-Agricole/Baux-ruraux/Bail-de-petites-parcelles[/url]

Par yapasdequoi

Techniquement vous pouvez aussi éviter tout frais d'électricité en prévoyant d'alimenter la clôture par batterie (batterie à la charge du preneur.)

Il est illégal de revendre de l'électricité.

Par Val40210

Merci pour vos réponse et une convention précaire serait adaptée ?

Par Isadore

Bonjour,

Non, la loi encadre strictement le recours à la convention précaire pour les biens ruraux :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583724]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583724[/url]

Les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables :

-aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières ;

-aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens relevant du régime forestier, y compris sur le plan agricole ou pastoral ;

-aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance ;

-aux conventions d'occupation précaire :

1° Passées en vue de la mise en valeur de biens compris dans une succession, dès lors qu'une instance est en cours devant la juridiction compétente ou que le maintien temporaire dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire prise en application des articles 821 à 824 du code civil ;

2° Permettant au preneur, à son conjoint ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité de rester dans tout ou partie d'un bien loué lorsque le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement ;

3° Tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée ;

De plus la convention précaire doit nécessairement être de courte durée, sans quoi elle sera requalifiée en bail rural.

Si le bail de petite parcelle n'est pas envisageable, il faut plutôt s'orienter vers le commodat. Le remboursement de certaines charges est envisageable sans que ce ne soit requalifié en bail. Mais c'est à manier avec prudence. Par exemple dans le cas suivant le prêteur a été trop loin dans la liste des charges à assumer :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007049443]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007049443[/url]

Comme le dit la loi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444687]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444687[/url]

Ce prêt est essentiellement gratuit.

Mais cela n'interdit pas d'imposer des conditions au bénéficiaire, telles que l'entretien des terres :

[url=https://www.courdecassation.fr/en/decision/615e0e41c25a97f0381f5402]https://www.courdecassation.fr/en/decision/615e0e41c25a97f0381f5402[/url]

Un notaire un peu expérimenté en milieu rural devrait pouvoir vous conseiller sur ce qui est faisable dans votre situation.

Par Nihilscio

Ce qui importe est de s'assurer que ce qui est convenu entre le propriétaire et celui qui doit occuper le terrain ne puisse être requalifié en bail rural.

A supposer que la surface dépasse le minimum défini par arrêté préfectoral et que l'occupation du terrain se fasse dans le cadre d'une activité agricole, il faut éviter que le terrain soit mis à disposition à titre onéreux. Il faut bien sûr éviter les termes « bail » ou « location » mais le contenu importe plus que le nom qu'on donne au contenant.

Je ne vois pas de problème à se faire rembourser, sans bénéfice, le coût de l'électricité consommée : ce n'est qu'une charge locative. En revanche, pour l'assurance, je serais plus prudent.

L'interdiction de rétrocéder de l'électricité figurait dans un décret de 1994 maintenant abrogé. Les dispositions en vigueur du code de l'énergie imposent une autorisation pour l'exercice d'une activité d'achat en vue de la revente. Cela vise les activités commerciales d'achat et de vente d'électricité. Ce n'est pas votre cas.

Une convention d'occupation précaire à titre gracieux conviendrait très bien tout comme une convention de prêt. Ce n'est pas la précarité qui compte mais la gratuité. Même si le propriétaire se réserve le droit de mettre fin à la convention à tout moment, il ne pourra pas demander l'évacuation du jour au lendemain. Il devra laisser un délai raisonnable.

Par Val40210

Je me suis donc renseigné ma parcelle ne fait pas 1 hectare et donc vu l'arrêté préfectoral je suis en petite parcelle. donc je peux établir un bail de petite parcelle ?

Par Nihilscio

Vous pouvez.

Les clauses du bail ou du prêt sont libres. Un bon contrat est un contrat dont les deux parties sont satisfaites.

Par Burs

Bonjour,

alors je n'est pas tout lu mais un bail rural ne peut concerner qu'un exploitant agricole qui vit essentiellement des revenus de sa terre (pour faire simple un agriculteur quoi.) Si il s'agit juste d'un particulier qui veut faire paître 3 moutons, il faut aller plutôt sur une location de jardin, ou les termes du contrat sont libre (location pour une journée, un mois , une année etc... (voir les conditions a l'article 1709 du code civil.)

Par Nihilscio

Si vous aviez tout lu vous auriez compris que le problème soulevé était d'éviter les contraintes du bail rural.

Par Isadore

Oui, si la limite pour votre département est inférieure à 1 hectare, vous pouvez conclure un bail de petite parcelle. Je vous conseille de faire simple et d'opter pour le versement d'un loyer (qui peut être modéré) plutôt que de prévoir le remboursement de l'électricité et de l'assurance. Vous fixerez un montant qui couvrira ces frais)

Le bail offre une grande souplesse : durée (je conseille un an renouvelable pour une pâture), modalités du congé par les parties...

Le montant du loyer n'est pas encadré. Prenez en compte le fait que ce sera un revenu taxé. A ma connaissance ce type de bail ne nécessite pas que la personne ait la capacité agricole ni d'autorisation d'exploiter pour louer.

Par Kaola45

Modération : sur un forum juridique, pas de conseils illégaux

Par Kaola45

Idem pour la remise de mon camping car dans le hangar d'un agriculteur.

Par Kaola45

L'avantage pour le propriétaire c'est qu'il peut me mettre à la porte quand il le voudra. Et ça me convient parfaitement.

Par Kaola45

Rendre service à quelqu'un ne peut pas être jugé comme illégal.

Par Isadore

Bonjour,

Rendre service non, sauf quand cela implique une fraude. Par ailleurs, "rendre service" en "prêtant" un terrain contre rémunération, c'est une location.