



## Problème de parcelle agricole occupée sans droit ni titre, option

-----  
Par Timepiece

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire particulier d'une parcelle agricole qui n'a pas été entretenue depuis plusieurs années, avec quelques arbres fruitiers plantés il y a plusieurs décennies. Récemment, un agriculteur voisin a travaillé cette terre sans autorisation et a effectué des plantations d'arbres. Après avoir constaté cette occupation illégale, j'ai pris contact avec lui oralement pour lui demander de libérer la parcelle. Malheureusement, cela n'a pas abouti à une solution simple, car je ne souhaitais ni vendre ni louer. L'agriculteur a reconnu son erreur, mais n'a pas proposé d'arracher ses arbres rapidement. Suite à cela, j'ai envoyé une mise en demeure, mais l'affaire a ensuite été transférée à son avocat.

Dans cette mise en demeure, je lui ai indiqué qu'il occupait la parcelle sans droit ni titre, lui ai demandé de cesser toute occupation et d'enlever ses arbres. Pour éviter une approche trop brutale, j'ai proposé un bail à court terme, lui laissant le temps de replanter ses arbres ailleurs, pensant que cela pourrait être une solution acceptable temporairement. Cependant, après avoir pris des informations complémentaires, je me suis rendu compte que cette option n'est pas viable dans mon cas, car un bail à court terme pourrait être requalifié en bail rural à long terme, ce que je souhaite absolument éviter.

Je me pose donc plusieurs questions :

Quels sont mes droits pour récupérer ma parcelle rapidement, sans m'engager dans une procédure judiciaire longue et coûteuse ? Je ne souhaite absolument pas qu'un bail soit transformé en bail rural à long terme, et je cherche des solutions pour éviter cette situation.

La valeur de la parcelle étant relativement faible, et si tout cela devient trop compliqué, est-ce que la vente de la parcelle serait une solution plus simple pour sortir de cette situation rapidement ? Quelles démarches devrais-je suivre pour vendre la parcelle en toute sécurité ?

Merci d'avance pour vos conseils et retours !

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Sauf dans le cas des "petites parcelles" dont la surface est inférieure à une limite fixée par arrêté préfectoral, il est à peu près impossible de faire un bail à court terme.

Quels sont mes droits pour récupérer ma parcelle rapidement, sans m'engager dans une procédure judiciaire longue et coûteuse ?

Arracher ou abattre les arbres plantés par l'agriculteur

Etant plantés sur votre terre par un occupant sans droit ni titre, ils vous appartiennent. Vous avez le choix entre les conserver (en remboursant la valeur des plants à l'agriculteur), les faire retirer aux frais du voisin... ou les retirer vous-même.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006428978]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006428978[/url]

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice

éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Envoyez un courrier recommandé dans lequel vous dites ne plus vouloir lui louer les terres, mais que vous lui laissez encore un mois pour retirer les arbres, en application de l'article 555 du Code civil. Précisez que s'il s'exécute dans le délai susmentionné, vous lui cédez la propriété desdits arbres. C'est une proposition honnête.

-----  
Par Timepiece

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos conseils et pour la clarification concernant les droits sur les plantations. Je vois que je peux effectivement demander à l'agriculteur de retirer les arbres à ses frais, ce qui semble être une option intéressante.

Cependant, vu qu'il a déjà engagé un avocat, cela me laisse penser qu'il est peut-être prêt à aller en justice et risquer un refus de ma demande. À ce stade, quelles seraient mes options si je souhaite éviter un procès qui, je suppose, serait long et coûteux ?

Je suppose aussi que si je choisis d'arracher les arbres moi-même, l'agriculteur pourrait potentiellement me réclamer des indemnités pour les plantations.

Je précise que son entreprise a un chiffre d'affaires très élevé, ce qui signifie que les coûts liés à une procédure judiciaire, ainsi que le temps consacré à cette affaire, seraient probablement négligeables pour lui.

Merci encore pour vos éclairages !

-----  
Par Isadore

Je suppose aussi que si je choisis d'arracher les arbres moi-même, l'agriculteur pourrait potentiellement me réclamer des indemnités pour les plantations.

Pas sur un fondement légal. Comme le dit la loi, vous avez le choix entre conserver les plantations à condition d'en rembourser le prix ou les faire retirer aux frais du "planteur". Il va de soi que vous pouvez aussi les retirer à vos frais.

Cependant, vu qu'il a déjà engagé un avocat, cela me laisse penser qu'il est peut-être prêt à aller en justice et risquer un refus de ma demande. À ce stade, quelles seraient mes options si je souhaite éviter un procès qui, je suppose, serait long et coûteux ?

S'il a un avocat sérieux celui-ci ne lui conseillera pas d'aller en justice, car son client perdrait.

Je vous conseille de tenter la lettre recommandée en citant l'article susmentionné. Cela montrera à l'agriculteur et à son avocat que vous connaissez vos droits.

Juridiquement, si le terrain est à vous les arbres sont à vous aussi. Si quelqu'un retire un de ces arbres sans votre permission, c'est du vol. Si quelqu'un cueille un fruit sans votre permission, c'est du vol.

Plantés là ces arbres n'ont de toute façon aucune utilité. pour l'agriculteur qui ne peut récolter sans risquer des poursuites pénales.

Avez-vous une protection juridique ?

-----  
Par kang74

Bonjour

Je vous conseille de vous rapprocher d'un avocat .

D'abord parce qu'il semble que vous laissez ce terrain en friche depuis plusieurs années : un terrain qui n'est pas entretenu peut nuire au voisinage, ce pourquoi il y a des obligations qui vous incombent à ce niveau là.

La mairie peut déclarer la parcelle à l'abandon et vous obliger à l'entretenir ou en vous faisant assumer les frais .

Enfin , afin de pouvoir de rentabiliser toutes parcelles agricoles, il y a aussi une loi favorisant la mise en valeur de terres

sous exploitées .

Article L125-1

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)

Sans préjudice de l'application des dispositions des articles 188-1 à 188-10 du code rural relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, toute personne physique ou morale peut demander au préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturelle similaire des exploitations agricoles à caractère familial situées à proximité, lorsque, dans l'un ou l'autre cas, aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation. Le délai de trois ans mentionné ci-dessus est réduit à deux ans en zone de montagne.

A la demande du préfet, le président du conseil départemental saisit la commission départementale d'aménagement foncier qui se prononce, après procédure contradictoire, sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds ainsi que sur les possibilités de mise en valeur agricole ou pastorale de celui-ci. Cette décision fait l'objet d'une publicité organisée afin de permettre à d'éventuels demandeurs de se faire connaître du propriétaire ou du préfet.

Concretement, il ne faut pas traiter les terres agricoles comme un seul outil spéculatif .

Personnellement, je contacterai la SAFER pour m'informer, pour réfléchir à vendre car une terre en friche ..cela peut couter cher

-----  
Par Burs

Toute personne peut demander à exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins 3 ans Toutefois, une procédure doit être respectée (articles L 125-1 et suivants du Code rural).

mais ici il ne s'agit pas de cela, car pour ce faire il fallait que l'agriculteur fasse une demande auprès du préfet qui mettra en demeure le propriétaire de remettre son terrain en état dans un délai de 1 an. Ensuite seulement, il pourra autoriser un exploitant à le travailler charge à lui de remettre le dit terrain en l'état.

La procédure n'est donc pas respectée.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Personnellement, je contacterai la SAFER pour m'informer,  
Tout à fait. Vous pouvez aussi contacter la Chambre d'agriculture de votre département, un juriste pourra vous répondre.

J'ai eu un petit différend avec l'exploitant d'une toute petite parcelle agricole, on m'a répondu avec des citations d'articles du droit rural qui me donnaient droit.