



Construction sur un terrain prêté à usage

Par moemma

Bonjour,

J'envisage de prêter un terrain (non constructible) à une personne qui voudrait y mettre son cheval. Mais il faudrait que cette personne fasse une écurie pour celui-ci.

- Est-ce possible étant donné que la zone est inconstructible?

- Pourrait elle, si c'était le cas, se prévaloir de cette construction et de la durée éventuelle du prêt (si celle-ci dure plusieurs années) pour dire que ce terrain lui appartient?

- Enfin, dans le cas d'une succession, si les héritiers veulent vendre ce terrain, comment cela se passera-t-il?

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Construire une écurie sera impossible, sauf si la personne est exploitant agricole.

Par contre construire un abri ouvert est envisageable.

Le fait de mettre une construction de ce type ne permet pas de revendiquer la propriété du terrain, par contre il peut faire valoir un "bail rural" dont vous ne pourrez plus sortir.

Et si les héritiers veulent vendre, ce sera une vente occupée et il faudra tenir compte du droit de préemption du locataire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Inconstructible, c'est vague. Il n'est pas forcément interdit de construire quelque chose qui permette d'abriter un cheval. Il faudrait vous renseigner auprès de la mairie ou de la communauté de commune. Vous pouvez demander un certificat d'urbanisme b.

L'occupant ne pourra pas se prévaloir d'un droit de propriété. Un prêt, aussi long soit-il n'est pas une cession de la propriété, même si l'occupant y a construit.

Article 2266 du code civil : Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit.

Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.

C'est même l'inverse : c'est vous qui deviendrez propriétaire de la construction (article 552 du code civil).

Pour que les choses soient claires, il serait bon de conclure un contrat de prêt signé des deux parties. Le contrat peut être à durée indéterminée ou à durée déterminée éventuellement tacitement reconductible. Vous pouvez prévoir des modalités de résiliation que ce soit par le propriétaire ou par l'emprunteur.

Il n'y a pas non plus à craindre une requalification en bail rural. Faire paître un cheval n'est pas une activité professionnelle.

En cas de décès, le code civil (article 1879) prévoit que le contrat de prêt n'est pas interrompu par le décès et se poursuit avec les héritiers de la personne décédée. Mais ce n'est pas d'ordre public. Vous pouvez stipuler autrement.

En cas de vente, l'emprunteur ne bénéficie d'aucun droit de préemption.