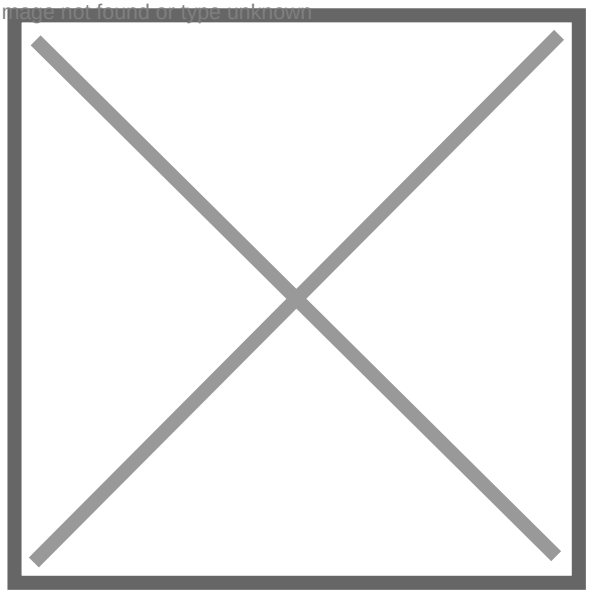
Image not found or type unknown



Loueur de fait, achat terrain

Par **Orvar83**, le **18/01/2020** à **15:32**

Bonjour,

Notre situation est assez compliquée. Nous vivons sur un terrain agricole avec cabanon cadastré, depuis un 17 mois à peu près. Ce terrain appartient à la grand mère de mon compagnon, gtand-mère mise sous tutelle d'un oncle et une tante.

Ceux-ci ont décidé de vendre ce terrain mais ne veulent pas que nous l'achetions.

Ma question est : sommes nous prioritaire sur la vente, même si nous sommes hébergés, mais sans attestations d'hébergement car il ne veulent nous faire aucun papiers ? Nous sommes déclarés aux impôts, à la CAF, et habitons là-bas.

Merci de votre réponse.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **18/01/2020** à **16:30**

Bonjour,

N'étant pas locataires, vous n'êtes pas à ce titre prioritaires pour acheter. Mais il faudrait déterminer quels sont vos droits en tant qu'occcupants. Si la volonté de la propriétaire alors qu'elle était en pleine possession de ses moyens était de vous laisser occuper le terrain et le cabanon, le tuteur doit la respecter tant qu'il ne présente pas de motif sérieux de mettre fin à

cette occupation, intérêt compris dans l'intérêt de la propriétaire et non dans celui du tuteur. La vente doit être autorisée par le juge des tutelles et vous êtes en droit d'exposer à celui-ci les raisons pour lesquelles vous estimeriez qu'il n'y a pas lieu de mettre le terrain en vente.

Si le terrain est mis en vente, aucun candidat à l'achat n'est à exclure a priori d'autant moins que, si la volonté de la propriétaire était de vous héberger et que des impératifs financiers imposent la vente, le meilleur compromis entre la volonté de la propriétaire et l'impératif financier serait de vous vendre au juste prix.

Une personne sous tutelle ne dispose plus de la capacité à disposer de ses biens mais elle a tout de même le droit d'être entendue tant qu'elle est en mesure d'exprimer ses souhaits.

Par **Orvar83**, le **18/01/2020** à **16:38**

Merci de votre réponse nous sommes en litige avec la famille de ce fait. Donc un constat d'huissier ne jouerait pas en notre faveur?
D'autant plus que cela fait déjà 2 mois que nous payons un loyer de 500 € imposer par la famille sans bail ni quoi que ce soit.
Je fait mon payement par chèque pour me protéger.

Par **nihilscio**, le **18/01/2020** à **16:48**

L'huissier ne pourra que constater que vous habitez un cabanon sur un terrain agricole où, à première vue, vous ne devriez pas résider. Pour vous défendre, c'est plutôt un avocat dont vous auriez besoin.

Si le terrain est mis en vente, je vois difficilement pour quels motifs on vous interdirait d'acheter.

Par **Orvar83**, le **18/01/2020** à **16:53**

Malheureusement parceque un des oncles voulait acheter mais a eu refus de sa banque donc il ne veut pas que nous l'ayons nous compliquer a comprendre mais je voit malheureusement que de la jalousie.
Ils préfèrent donc vendre à un étranger. Je vais essayer de voir lundi avec un avocat.
Merci pour votre aide

Par **amajuris**, le **18/01/2020** à **19:55**

bonjour,

à priori vous êtes occupants de ce terrain sans droit , ni titre, vous ne pouves donc pas être

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

prioritaire pour l'acheter mais vous risquez l'expulsion par la force publique à la demande du propriétaire de ce terrain.

salutations

Par **nihilscio**, le **18/01/2020** à **21:18**

A priori sans droit ni titre, on ne peut pas le dire. La situation n'est pas claire du tout.

nous sommes hébergés donne à penser que l'installation s'est faite avec le consentement de la propriétaire à titre gratuit.

Sans éléments plus précis, il faut considérer trois hypothèses possibles.

1. Une installation sans autorisation explicite de la propriétaire.

En ce cas, effectivement, non seulement il n'y a pas priorité à l'achat en faveur de l'occupant mais encore une expulsion est possible. Comme il n'y a pas flagrant délit, cette expulsion doit être ordonnée judiciairement à la demande de la propriétaire. Mais comme la propriétaire est sous tutelle, la demande doit émaner du tuteur qui gère les biens de sa mère sous le contrôle du juge des tutelles que l'occupant peut très bien saisir à cette occasion. Le juge des tutelles statuera en fonction des intérêts non seulement matériels mais aussi moraux de la propriétaire sous tutelle. Il est possible qu'il décide de laisser les choses en l'état, en interdisant donc au tuteur de demander l'expulsion de l'occupant.

2, Un prêt à usage.

En ce cas, l'occupant n'est pas sans droit ni titre mais son droit est précaire. Il peut y être mis fin à tout moment au terme d'un délai de préavis raisonnable, sous le contrôle du juge des tutelles. Il ne bénéficie pas d'une priorité à l'achat en cas de mise en vente du terrain.

3. Un prêt à usage requalifié en bail.

L'occupant paie désormais 500 € par mois, ce qui n'est pas donné pour un simple cabanon. S'il ne lui a pas été demandé auparavant de quitter les lieux, c'est qu'il est autorisé à y rester et une autorisation d'occuper un immeuble à titre onéreux, c'est un bail, en l'occurence un bail soumis à la loi régissant les baux d'habitation. La situation peut être qualifiée ainsi par le tribunal judiciaire. En ce cas, l'occupant devenu locataire dispose d'un droit de préemption sur le logement en cas de congé pour vente, la vente devant impérativement avoir été autorisée par le juge des tutelles.

Par **Tisuisse**, le **19/01/2020** à **06:32**

Bonjour,

Sans compter que faire payer un loyer sans donner de quittances de loyer, pourrait être

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

interprêté par le fisc comme des revenus cachés et les bénéficiaires des chèques pourraient bien avoir quelques souci à se faire avec un redressement fiscal.

Par **Orvar83**, le **19/01/2020** à **10:25**

Merci je vous avoue que je ne sait pas quoi faire je n'aime pas en arriver là mais j'ai des enfants et je ne peut pas me permettre de me retrouver à la rue

Par **morobar**, le **19/01/2020** à **11:05**

Bonjour,

Attention:

[quote]
Nous vivons sur un terrain agricole

[/quote]
Ce qui signifie préemption de la SAFER....bail rural

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés