

# Le bail rural verbal

**L'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime pose le principe selon lequel les baux ruraux doivent être rédigés par écrit. Ce texte laisse donc à penser que les baux verbaux n'ont pas de valeur juridique, c'est faux !**

Le bail rural verbal est parfaitement reconnu, notamment en justice. En effet, le texte ajoute « à défaut d'écrit, le bail est supposé être fait pour 9 ans aux clauses et aux conditions fixés par le bail type départemental. »

La difficulté du bail verbal réside donc dans le fait de pouvoir apporter la preuve de son existence.

## LA PREUVE DU BAIL VERBAL :

La preuve de l'existence d'un bail rural verbal est libre, elle peut être apportée par tous moyens de preuve. L'article L 411-1 du Code Rural définit le bail rural comme « la mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter ».

Ainsi, la jurisprudence a mis en avant différents critères à démontrer pour prouver l'existence d'un bail rural :

- le fait de travailler les terres, de les exploiter,
- l'existence d'un paiement ou d'un avantage à titre onéreux. Le prix est l'élément essentiel pour caractériser un bail. La mise à disposition à titre gratuit est constitutive d'un prêt à usage (ou commodat) et non d'un bail. Il faut donc prouver qu'il y a eu des fermages versés au propriétaire des parcelles, par exemples, grâce à des quittances de paiement ou des preuves d'encaissement, ou le paiement d'une part de la taxe foncière par le fermier, ou encore s'il existe toutes autres formes de rémunération ou de contrepartie en échange de la jouissance des parcelles.
- l'immeuble doit avoir un usage agricole, il faut prouver le caractère agricole des parcelles (terres, pâtures ...).

## LE CONTENU DU BAIL VERBAL :

Le bail verbal est soumis au contrat type de bail à ferme départemental, s'il existe.

Sinon, il est à noter que le statut du fermage, tel que prévu aux articles L411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, s'applique dans son intégralité au bail rural verbal.

A savoir que le bail est consenti pour une durée de neuf années, que le prix du bail est fixé par arrêté préfectoral, que le fermier bénéficie du droit au renouvellement de son bail, du droit de préemption en cas de vente... bref, de la totalité des dispositions d'ordre public du statut du fermage.

Ne pas vouloir signer de bail et rester sur un bail verbal, comme ça, pas de traces, est donc contre-productif.

## EN CAS DE LITIGE :

Le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux sera compétent pour qualifier de bail rural la convention par laquelle un agriculteur travaille des terres appartenant à un tiers moyennant paiement d'un loyer ou une quelconque rémunération. Le propriétaire ne pourra pas, par conséquent, évincer l'exploitant pour vendre ou pour louer son fonds à un autre exploitant et devra respecter le statut du fermage.

La Chambre d'agriculture propose une formation sur le statut du fermage. N'hésitez pas à prendre contact avec le juriste Loïc LEROUX pour en discuter.



**La Chambre d'agriculture propose une formation sur le statut du fermage. Prenez contact avec Loïc LEROUX, juriste, pour en discuter.**