

La validité du bail rural verbal

Description

Conclure un [bail rural verbal](#) peut s'avérer plus simple que de dresser un contrat écrit. Il suffit en effet de recueillir le consentement des deux parties qui doivent s'accorder sur les différents éléments du contrat, notamment la **durée du bail qui ne peut être inférieur à 9 ans** et le montant du fermage à verser périodiquement au bailleur. Le caractère [verbal de ce type de bail](#) ne permet cependant pas d'écarter l'application des règles du bail rural : il est donc nécessaire pour les parties de tenir compte des dispositions du Code rural dans l'établissement des modalités du bail rural verbal.

Conclure un bail rural verbal se révèle néanmoins risqué en cas de litige, étant donné qu'il n'est **pas possible de rapporter la preuve du contrat** aussi aisément qu'avec un support écrit. L'existence du contrat peut être prouvée par tous moyens.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Qu'est-ce qu'un bail rural verbal ?

Définition et validité

La définition des baux ruraux verbaux se trouve dans [l'article L411-4 du Code rural](#) : « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole ». L'article stipule également que « les contrats de baux ruraux doivent être écrits », ce qui irait à l'encontre du bail rural verbal qui est souvent utilisé. En effet, en pratique, ce bail sous forme verbale confère tout de même à un agriculteur l'autorisation d'exploiter à son propre compte tout ou partie d'un terrain agricole. Cela doit être permis en contrepartie d'un paiement et sans nécessairement être établi dans une convention écrite.

L'écrit, s'il existe pour [un bail rural](#), est plutôt considéré comme une simple preuve du bail rural, sans pour autant être une condition sine qua non de sa validité. Les parties se liant par un bail verbal doivent cependant avoir conscience que ce type de bail est souvent l'objet de litiges devant le tribunal dédié, le tribunal paritaire des baux ruraux.

Par exemple, une partie pourrait prétendre qu'aucun contrat de bail n'existe et il pourrait alors être difficile de [récupérer le terrain agricole loué](#).

Le plus important dans l'[enregistrement d'un bail rural](#), qu'il soit établi sous forme écrite ou oralement, est que le contrat n'est valide que s'il est exécuté à titre onéreux.

Bon à savoir : Il est également possible de conclure une [promesse de bail rural](#).

Grandes caractéristiques et spécificités du bail rural verbal

Le bail rural verbal est de même que le bail écrit automatiquement soumis au statut du fermage qui lui est inhérent. Il est ainsi réglementé par référence au contrat type départemental.

Si le bail rural est verbal, sans aucune convention écrite donc, il s'avère immanquablement compliqué de prouver que le bail existe réellement, au risque de se retrouver dans une situation où c'est la parole du propriétaire contre celle de l'agriculteur. Le montant du fermage (équivalent d'un loyer) peut également se retrouver mis en question, celui-ci ne pouvant être fixé librement entre chaque partie. Il doit se situer comme pour un bail écrit entre les « minima » et les « maxima » figurant au barème des valeurs locatives du département.

La date de démarrage de ce type de contrat peut prêter à questionnements mais la loi prévoit que le bail rural verbal devient valable au moment où l'agriculteur se voit octroyer de la part du propriétaire l'autorisation lui permettant d'exploiter le terrain.

Le bail rural verbal est établi pour la même durée que le bail rural écrit, c'est à dire au minimum neuf ans. Les conditions de renouvellement et de [résiliation d'un bail rural](#) sont détaillées plus bas.

Les droits conférés par le droit rural verbal à l'agriculteur sont transmissibles et héréditaires à sa famille proche, c'est à dire à conjoint ou partenaire pacsé et descendants.

Comme il est facile de l'imaginer, la loi ne sanctionne en aucun cas le bail rural s'il est verbal. Elle offre même par ailleurs la possibilité aux différentes parties de régulariser la situation si cela est souhaité. Cela se produit en général lorsque survient un litige, situation nécessitant alors d'officialiser par écrit le bail rural verbal.

Pourquoi avoir recours au bail rural verbal ?

Le bail rural verbal n'est pas une exception, loin de là. Il s'emploie notamment lorsqu'un propriétaire agricole souhaite tirer un revenu des terrains qu'il possède en les louant à un agriculteur désireux d'y exercer son activité. Dans la mesure où le statut du fermage confère un régime très protecteur vis-à-vis du locataire, les conflits entre parties se règlent régulièrement devant un tribunal.

L'un des grands intérêts du bail rural verbal réside dans le fait que la terre reste une valeur refuge même lors de crises, plus encore que l'immobilier classique. Ainsi, les prix du foncier rural stagnent et sont stables, croissants légèrement. Les terrains agricoles sont dans la majorité des cas vendus alors qu'ils sont déjà occupés par l'activité agricole d'un fermier locataire. Dans le cas où un terrain est vendu libre sans exploitant et que l'acquéreur souhaite bénéficier d'un revenu en le louant à un exploitant agricole, il fait alors appel au bail rural souvent verbal.

Dans ces cas de figure, pourquoi ne pas établir un bail rural par écrit comme il est souvent d'usage ? Les raisons varient et sont propres à chaque situation, mais les principales demeurent qu'il est plus simple, moins contraignant et plus rapide pour chaque partie.

Durée et résiliation d'un bail rural verbal

Le bail rural verbal est signé pour 9 ans minimum et l'exploitant bénéficie d'un [droit de préemption](#) après trois ans d'exploitation du terrain. Ce dernier dispose également automatiquement du droit au renouvellement de son bail, même si le contrat n'est pas écrit et même si le propriétaire des terres a changé. En effet, comme indiqué plus haut, le bail se poursuit si le propriétaire change. En cas de renouvellement du bail, il conserve ses clauses et conditions originelles.

Dans le cas où un propriétaire souhaite donner congé à l'exploitant agricole, il est dans l'obligation de fixer la date à laquelle le terrain a commencé à être exploité à travers de témoignages ou des loyers, entre autres. Un certain formalisme doit être respecté pour demander un congé, comme détaillé dans [l'article L.411-47 du code rural](#), sans quoi il risque d'être nul. A titre d'exemple, il doit être délivré en respectant un délai particulièrement long de 18 mois avant la date d'expiration prévue par le bail. De plus, le congé peut être contesté par l'agriculteur si celui-ci s'estime lésé.

Le bail rural verbal bénéficie d'un droit au renouvellement quasiment sans fin car s'il est conclu pour neuf ans au minimum, des durées de 18 ou 25 ans sont parfois choisies. Difficile de faire plus long terme. Pour qu'une activité d'exploitation agricole soit pérenne et rentable, de telles durées sont nécessaires. Lorsque le bail arrive à échéance, le locataire du terrain bénéficie d'un droit au renouvellement pouvant se poursuivre à l'infini, ce qui pose parfois problème aux propriétaires. En effet, seuls des motifs énumérés par la loi peuvent être valables pour justifier un refus de renouvellement. Il peut s'agir d'un [motif légitime et sérieux](#) (non-paiement du fermage notamment) ou une intention de reprendre le terrain pour lui-même ou sa famille proche (jusqu'au 3ème degré). S'il désire y faire construire une maison d'habitation, ou pour sa famille proche, ou que l'agriculteur dépasse l'âge de la retraite au moment de l'échéance du bail, le renouvellement du bail rural verbal peut être refusé. La grande différence avec le refus de renouvellement d'un bail de logement est que le propriétaire ne peut reprendre son bien dans le cas où il souhaite le revendre. Seuls les cas cités plus hauts sont valables.

A noter : sous certaines conditions, il peut arriver que le locataire reçoive une [indemnité de sortie en fin de bail rural](#).

Preuve d'un bail rural verbal

De toute évidence, il peut s'avérer complexe de rapporter la preuve de l'existence d'un bail rural verbal.

Prouver l'existence d'un tel type de contrat consiste donc en général à prouver que les terres ont bien été mises à disposition en échange d'un fermage, en y ajoutant des preuves que ces terres aient bien été effectivement exploitées dans le cadre d'activités agricoles.

L'article L411-1 du code rural précise enfin à cet effet que « la preuve de l'existence des contrats peut être apportée par tous moyens » et qu'en cas de litige, c'est le

preneur à bail, le locataire et exploitant agricole donc, qui doit convaincre le juge de sa bonne foi. Parmi les autres preuves pouvant jouer en sa faveur, on peut également citer des échanges fréquents avec le propriétaire, des quittances de fermage ou talons de chèques, ainsi que des témoignages de voisins.