

La promesse de bail rural

Description

La promesse de [bail rural](#) est l'avant contrat phare pour la location de terrains, de bâtiment ou d'infrastructures agricoles.

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 !

Définition d'une promesse de bail rural

Les terres et bâtiments agricoles peuvent être soumis à une promesse de vente, de prendre, de donner ou encore de location. La promesse de location appelée plus communément promesse de bail, est un avant contrat, elle peut être unilatérale ou synallagmatique. Elle concerne deux parties à l'avant contrat de promesse ; le bénéficiaire de la promesse (le futur exploitant agricole) et le promettant (le futur propriétaire agricole). Une promesse de contrat de bail rural se différencie d'une promesse de bail classique du fait de l'objet du bail. En effet les baux ruraux possèdent des règles spécifiques concernant leurs durées, leur formalismes... impactant ainsi directement les effets de la promesse.

Qu'est-ce qu'un bail rural ?

Le bail rural est un contrat par lequel un propriétaire agricole met en location à un exploitant agricole :

- soit un bail à ferme (location à un fermier en contrepartie d'un loyer appelé fermage);
- soit un bail à métayage (location à un métayer, avec partage des récoltes ou des recettes perçues en contrepartie)

La durée minimale d'un [d'un bail rural](#) est de 9 ans, cette durée minimale est incompressible, même en cas d'accord des parties. Cette durée minimale de 9 ans peut être largement dépassée. Cependant cette durée ne peut être perpétuelle ou indéfinie.

Vous pouvez également opter pour un [bail rural à long terme](#).

Bon à savoir : Il est tout à fait possible d'avoir un [bail rural verbal](#).

Bon à savoir : après l'achat, il est nécessaire de procéder à l'[enregistrement du bail rural](#) auprès d'un centre des impôts par le bailleur ou le preneur à bail. Un [bail rural environnemental](#) ajoute des perspectives écologistes aux principes du bail rural classique.

Quels sont les conséquences et effets d'une promesse de bail rural ?

La promesse de bail rural permet d'assurer, avant la signature définitive du contrat de bail, la conclusion du futur contrat. Cet engagement pris par l'une ou les deux parties organise la conclusion de la location de façon sûre et sécurisée. Ce contrat peut donc être assimilé à la « réservation » d'un futur bail.

Dans certains cas la promesse de bail peut avoir une valeur juridique forte en équivalant à un contrat de bail ! C'est pour cela qu'il est intéressant de bien comprendre les formalités, les documents et conditions de la promesse pour éviter tout écueils. Les conséquences peuvent être graves si celle-ci est prise, sans considération des engagements qu'elle entraîne.

En fonction de sa rédaction et de son cadre, elle pourra tout aussi bien vous contraindre à conclure le bail, que de permettre à l'autre partie de ne pas répondre de sa promesse.

Ainsi, si une promesse vaut bail, son exécution sera forcée. Le locataire pourra alors exploiter le bail à ferme ou à métayage durant toute la période prévue pour un bail rural. Or la durée minimale d'un bail rural étant de 9 ans et non-compressible sans motif valable, le propriétaire n'aura d'autres choix que de rester sur son engagement précontractuel pendant toute cette longue période ...

Ainsi il apparaît nécessaire de présenter les différents types et conditions ainsi que les

conséquences que la promesse de bail rural peut avoir.

Bon à savoir : Pensez également au [crédit bail](#).

Dans quels cas une promesse de bail rural peut m'assurer à 100% la conclusion du futur contrat de bail à ferme ou à métayage ?

La promesse de bail rural vaut bail rural dans certains cas stricts, celle-ci doit être synallagmatique et doit comporter les éléments essentiels à un contrat de bail.

Pour être protégé entièrement d'un cocontractant malhonnête, assurez-vous que la [promesse soit synallagmatique](#), c'est-à-dire que le bailleur et le locataire se soient engagés réciproquement vis-à-vis de l'autre (Exemple : le propriétaire promet de donner à bail sa ferme au fermier et le fermier promet de prendre le bail à ferme du propriétaire) une promesse sera aussi synallagmatique lorsqu'au moins une des parties a donné la promesse de donner ou de prendre le bail et qu'il y a eu une acceptation de la part de l'autre (Exemple : Le propriétaire promet de donner le bail sa ferme au fermier, le fermier accepte la proposition). Cette première condition doit être respectée pour donner force obligatoire à la promesse, en plus de respecter une deuxième condition que nous allons étudier ci-dessous.

La deuxième condition est le fait que la promesse doit comporter les éléments essentiels du contrat de bail rural. Cette deuxième condition se subdivise donc en plusieurs sous-conditions.

- Première sous-condition, l'identification du terrain ou des bâtiments agricoles dans la promesse. Vous devez impérativement stipuler le terrain ou les bâtiments concernés par le bail dans votre promesse pour que celle-ci puisse prétendre à contrat de bail.
- Deuxième sous-condition, le montant du loyer doit être précisé dans la promesse de bail, de façon certaine et claire. Cette sous-condition doit être là aussi remplie en plus de la première sous condition pour que la promesse vaille bail.
- Enfin la dernière sous-condition devant être respectée (en plus des précédentes), est la stipulation de la durée de la location du terrain ou des bâtiments agricoles dans l'écrit de la promesse.

Une fois ces trois sous-conditions respectées en plus du fait que votre contrat soit synallagmatique (condition 1), votre avant-contrat de promesse de bail aura

normalement la force d'un contrat de bail rural auprès des juridictions françaises ([Cass. Civ. 3e, 28 oct. 2009 \(pourvoi n° 08-20.224 P\)](#)).

Attention : un contrat de bail rural, et donc une promesse de bail rural, pour être considéré comme valable, doit impérativement être rédigé par acte sous seing privé (à l'écrit) ou par acte notarié, accompagné d'un inventaire dressant l'état des terres et des bâtiments loués. Notez qu'en l'[absence de preuve du bail, le terrain agricole loué peut être plus difficile à récupérer](#).

Dans quels cas une promesse de bail rural peut me laisser le choix de renoncer à la conclusion d'un futur contrat à ferme ou à métayage ?

Inversement, un contrat unilatéral ne peut engendrer d'effets obligatoires sur la partie n'ayant manifestée aucune volonté de contracter et de s'engager (Exemple : Un propriétaire promet de donner à bail sa ferme à un fermier, cependant le fermier n'émet aucune réponse, le fermier ne peut donc être forcé de consentir au bail).

Pour autant un engagement unilatéral ne doit pas être pris à la légère, en effet un locataire agricole s'engageant seul (donc unilatéralement) à louer un bien avant même la signature du bail, et ne respectant pas sa promesse, sera au moins tenu de réparer ou de compenser le préjudice subi par le propriétaire agricole. Inversement un propriétaire s'engageant à faire louer un bail à ferme envers un futur locataire, mais se rétractant avant la fin du délai d'option de la promesse unilatéral de bail sera contraint de maintenir son offre.

Ainsi pour éviter toutes contraintes, il faut que le propriétaire respecte le délai d'option de la promesse unilatérale, tout en respectant les règles inhérentes à la rupture des négociations.

Quelles sont les solutions pour le dénouement d'une promesse de bail rural ?

Pour faciliter le dénouement d'une promesse de bail rural il est fortement conseillé que les parties prévoient les conditions et sanctions à un possible désistement. Ainsi les parties, en prévoyant des clauses pour rompre la promesse ou pour sanctionner le désistement, peuvent anticiper et prendre conscience des conséquences de leurs actes. En revanche si la promesse vaut bail rural, il est obligatoire pour les parties de

respecter les conditions de [résiliation des baux ruraux](#), et donc de notifier la résiliation par acte d'huissier selon les conditions prévues par la loi. Un dénouement amiable peut aussi avoir lieu, dans ce cas, le bailleur et le fermier se mettent d'accord sur les termes de celui-ci. Enfin la résiliation judiciaire peut être demandée en saisissant le tribunal des baux ruraux.