

Récupérer un terrain agricole loué sans bail

Description

Récupérer un terrain agricole loué sans bail est possible. La démarche est parfois longue mais peut aboutir.

Bien qu'il y ait absence de bail écrit, le bail agricole peut avoir de la valeur en tant que bail oral. Ce dernier n'a pas besoin de signer de conventions particulières entre l'exploitant et le bailleur tant que la nature commerciale de l'exploitation peut être démontrée.

Il est en revanche possible de récupérer un terrain agricole loué sans bail en cherchant des failles chez l'exploitant.

Absence de contrats, circonstances dans lesquelles récupérer un bail agricole loué sans bail, contacts de professionnels à qui s'adresser pour récupérer son terrain, retrouvez toutes les informations dans cet article.

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 !

Absence de contrat un atout pour récupérer un terrain agricole loué sans bail ?

Le bail agricole est souvent une garantie qui protège le bailleur tout aussi bien que l'exploitant. Il arrive pourtant fréquemment que des terrains agricoles soient cédés à l'exploitation sans rédaction de [bail rural](#), ou parfois uniquement avec une [promesse de bail rural](#). L'absence de contrat est-elle un atout pour récupérer un terrain agricole loué sans bail ?

Pas nécessairement. Dans le droit rural, l'absence de contrat écrit ne vaut pas pour autant absence de bail. Ces deux cas de figures ne peuvent être comparables. En effet, à défaut de contrat écrit, [le bail rural est alors établi verbalement](#).

Récupérer un terrain agricole loué sans bail revient à lutter contre un bail rural verbal. Ce dernier vaut, normalement, pour neuf ans selon les clauses établies par la Commission Consultative des Baux Ruraux.

Le bail verbal est une caractéristique qui peut vous empêcher de récupérer un terrain agricole loué sans bail facilement. En effet, ce dernier prend effet à partir du moment où peut être prouvé :

- une exploitation
- une transaction financière
- une activité agricole

Si l'agriculteur auprès duquel vous voulez récupérer votre terrain agricole sans bail peut prouver une exploitation des hectares mis à sa disposition, que cette exploitation se fait à titre onéreux via le versement d'un loyer, le contrat de bail verbal peut être mis en cause. Sans exploitation à titre onéreux, l'activité peut s'apparenter à un prêt d'usage et non un bail.

Le versement de la transaction financière doit se faire en monnaie et non en nature. Il doit s'agir de fermages, autre nom par lequel sont désignés quittances de paiement et preuves d'encaissement.

Les terres agricoles, quant à elles, doivent s'apparenter à une certaine catégorie d'exploitation. Ainsi, elles doivent relever des terres ou des pâturages. Il ne peut s'agir que d'un terrain dédié à l'exploitation agricole.

Dès lors que ces trois conditions sont réunies, peu importe que le bail rural soit ou non écrit, il vaut pour un bail oral. Récupérer un terrain agricole sans bail peut alors s'avérer compliqué, la loi du bail rural protégeant les exploitants grâce à la possibilité de reconductions tacites perpétuelles et du droit de préemption en cas de vente.

Dans quels cas récupérer un terrain agricole loué sans bail ?

Si récupérer un terrain agricole loué sans bail n'est pas une chose facile, elle n'est pourtant pas impossible. En effet, il existe des cas de figures dans lesquels l'exploitant peut rompre le bail, même verbal, ce qui permet de récupérer un terrain agricole loué

sans bail.

- Deux non-paiements de fermage
- Actes néfastes à l'exploitation du bien agricole
- Détournement d'une clause du bail
- Reprise de bail par le bailleur pour exploiter le terrain par un époux/une épouse ou un descendant
- Départ à la retraite de l'exploitant
- Plan local d'urbanisme ou destruction non préméditée des biens

Si l'exploitant est dans l'incapacité de payer deux fermages – loyers – de suite, le bail agricole peut être remis en cause ce qui vous permet de récupérer un terrain agricole loué sans bail.

De même, bien que l'inexécution d'une clause du bail soit difficile à prouver étant donné la nature non écrite de ce dernier, il s'agit d'une éventualité pour récupérer un terrain agricole loué sans bail à ne pas négliger. On peut lui reprocher des actes néfastes pour la bonne exploitation du bien agricole. Ces derniers sont une clause réhibitoire de cession de contrat.

Si le propriétaire qui tient à récupérer un terrain agricole loué sans bail veut le faire pour exploiter le terrain lui-même, il lui est possible de retrouver son terrain. Il en est de même si l'exploitation sera faite par un époux/une épouse du propriétaire, un.e concubin.e ou un.e descendant.e. Cette règle vaut également si le propriétaire a fait l'acquisition d'une ferme et qu'il souhaite gérer lui-même l'exploitation.

Si l'exploitant part à la retraite, il est alors possible de récupérer un terrain agricole loué sans bail.

Enfin, le bail est rendu caduque si le terrain agricole qu'on veut récupérer sans bail a été détruit de façon non préméditée et accidentelle. Le bail est également invalidé dans le cas où le terrain sera détruit pour le bien d'un plan local d'urbanisme.

Bon à savoir : une [indemnité de sortie de fin de bail](#) peut être versée au locataire sous certaines conditions.

A qui s'adresser pour récupérer un terrain agricole loué sans bail ?

Récupérer un terrain agricole loué sans bail est rarement une mince affaire. Vous pouvez néanmoins vous tourner vers des professionnels spécialisés qui vous aideront à récupérer votre bien.

C'est notamment le cas de :

- Syndicats de la propriété privée rurale de votre département
- Huissiers

Les syndicats de la propriété rurale sont souvent gérés par des bénévoles. Ces derniers ont néanmoins de l'expérience en matière de cas où il s'agit de récupérer un terrain agricole loué sans bail et peuvent être de bons conseils.

Enfin, dans tous les cas, pour récupérer un terrain agricole loué sans bail vous aurez nécessairement besoin d'un huissier. Ce dernier pourra vous éclairer sur vos droits afin de récupérer votre bien.