

Le bail verbal

Si les baux commerciaux, les baux professionnels ou bien encore les baux d'habitation sont écrits, tel n'est pas toujours le cas du bail rural. Le Code Rural précise pourtant que les contrats de baux ruraux sont nécessairement écrits, mais il s'agit d'une règle de preuve et non d'une condition nécessaire de validité du contrat.

Reconnaissance du bail verbal

L'absence de bail écrit ne veut pas dire absence de bail. La **validité du bail verbal est reconnue** par l'article L411-4 du code rural. Ce dernier précise que les baux ruraux doivent être écrits mais qu'à défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux .

Concrètement, le bail verbal est donc **assimilé au contrat type fixé par arrêté préfectoral** et destiné à réglementer les rapports entre le propriétaire et le locataire (ou entre bailleur et preneur).

Par ce fait même, le bail consenti verbalement n'échappe pas au **statut du fermage**. Ainsi, un propriétaire ne pourra-t-il pas donner valablement congé à loisir à son locataire du seul fait qu'aucun écrit n'a été établi. **Accord verbal ne signifie donc en aucun cas accord précaire**.

Preuves de l'existence d'un bail verbal

La difficulté essentielle que génère ce type de contrat verbal est de rapporter la preuve de son existence.

La définition du bail rural est fixée par l'article L411-1 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 ».

Prouver l'existence du bail revient donc à prouver qu'une **mise à disposition de parcelles** a été consentie **moyennant le règlement d'un fermage** ou de son équivalent et que **ces parcelles ont bien été exploitées**.

Selon l'article L411-1 du code rural, « la preuve de l'existence des contrats peut être apportée par tous moyens ». C'est à celui qui se prétend preneur à bail de convaincre le juge, en cas de litige, qu'une mise à disposition de parcelles lui a été consentie à titre onéreux. Une correspondance régulière échangée entre les parties, la délivrance de quittances ou de talons de chèques, le témoignage de voisins ayant assisté à plusieurs règlements de loyers sont autant d'éléments susceptibles d'emporter la conviction du juge.

Contenu implicite d'un bail verbal

Le bail verbal est soumis au contrat type de bail à ferme fixé par arrêté départemental. Les parties ne sont donc pas maîtres de ses clauses.

Le contrat type est un document dans lequel sont répertoriés les droits et obligations qui incombent tant au propriétaire bailleur qu'au preneur.

Le statut du fermage s'applique dans son intégralité, à savoir que :

- le bail est consenti pour une durée de 9 années,
- le prix du bail est fixé par arrêté préfectoral,
- le fermier bénéficie du droit au renouvellement de son bail, du droit de préemption en cas de vente, etc.

L'arrêté préfectoral qui fixe la valeur locative des baux ruraux étant opposable aux baux verbaux, les parties peuvent valablement demander la révision du fermage d'un bail verbal. De la même façon, le bailleur ne peut donner congé au preneur pour une cause autre que celles prévues par le statut du fermage (congé pour reprise, congé pour cause d'urbanisme...).

En réalité, c'est bien souvent à l'occasion de la naissance d'un litige entre les parties qu'apparaît la nécessité de saisir le juge afin "d'officialiser" le contrat passé. Il pourra s'agir notamment de la volonté du propriétaire de vendre à un tiers les parcelles ainsi mises à disposition. Dans cette hypothèse, il demande en général à l'exploitant de libérer ses terres dans les meilleurs délais et ce, en méconnaissance de son droit de préemption. La crainte de perdre une partie de son outil de travail peut conduire alors l'agriculteur à engager une procédure de reconnaissance de son bail verbal.

Instance compétente en cas de litige

C'est le Tribunal Paritaire des Baux ruraux qui est compétent pour statuer sur les baux ruraux