

Bail verbal, bail écrit : qui l'emporte ?

Question :

Je dispose d'un contrat de bail écrit portant sur 15 hectares de terres pour un loyer annuel de 1950 euros.

Cependant, le propriétaire de ces terres met aussi à ma disposition six hectares supplémentaires, et je paie 780 euros de plus.

Puis-je me prévaloir du statut du fermage sur l'ensemble des 21 hectares que j'exploite, ou doit-on considérer que seul le bail écrit fait foi ?

Réponse :

Le premier alinéa de l'article L411-4 du Code rural et de la Pêche Maritime dispose que *«les contrats de baux ruraux doivent être écrits»*.

Pourtant, les baux verbaux sont valables en droit rural.

En effet, le deuxième alinéa de l'article précité prévoit que les baux conclus verbalement *«sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultati-*

ve des baux ruraux».

Ainsi, lorsqu'un bien rural est mis, par son propriétaire, à la disposition d'un agriculteur pour qu'il l'exploite, en échange d'une contrepartie, il y a bail, d'une durée de 9 ans.

S'il apparaît une différence entre les stipulations contractuelles d'un bail écrit et la superficie réelle exploitée, à titre onéreux, par le fermier, c'est la situation réelle du fermier qui prévaut.

Cette solution a été rappelée par la Cour de Cassation dans un arrêt du 19 janvier 2011.

Si, dans les faits, le preneur a exploité une superficie plus étendue et a payé un fermage pour l'ensemble des parcelles exploitées, il peut se prévaloir d'un bail rural pour l'ensemble.

Le propriétaire aurait tort de croire qu'il peut soustraire des parcelles à l'application du statut du fermage en s'abstenant de les mentionner dans le bail écrit.

Néanmoins, même si le bail verbal est aussi protecteur du fermier que

le bail écrit, il est recommandé d'établir un écrit pour en faciliter la preuve.

Par ailleurs, seul le bail écrit peut être soumis à la formalité de l'enregistrement, qui est facultative, mais qui présente plusieurs avantages.

D'abord, cette formalité lui donne date certaine.

Ensuite, d'un point de vue fiscal, seul le bail enregistré permet au bailleur d'exercer l'option pour l'assujettissement à la TVA, et cette formalité permet aussi de prouver l'antériorité de plus de deux ans du bail pour bénéficier du régime de faveur de l'article 1594 F quinquies D du Code Général des Impôts en cas de vente des terres au fermier.

En conclusion, il est toujours préférable d'établir un bail rural écrit, mais le bail écrit doit respecter la réalité des faits.

Christine FAIVRE
Avocat associée
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprise Agricole