



## Apporter la preuve d'un bail rural verbal

Par **jeterio**, le **23/02/2022** à **18:37**

Bonjour,

Je voudrai savoir comment un cultivateur qui prétend disposer d'un bail verbal peut juridiquement le prouver ?

Moi, je suis propriétaire de terres agricoles non cloturées que j'envisage de vendre et un individu (de mauvaise foi) prétend que je lui ait consenti ce type de bail tout en le dispensant de payer des fermages !

Par **Visiteur**, le **23/02/2022** à **19:01**

Bonjour

Depuis combien de temps bénéficie -t-il de ce fermage "verbal"?

Par **nihilscio**, le **23/02/2022** à **20:20**

Bonjour,

S'il y a un bail verbal, comme le prétend ce cultivateur, c'est à celui-ci d'en apporter la preuve. En principe, comme en dispose le code rural, un bail rural est établi par écrit. Cela ne rend pas nul un bail verbal mais incite à examiner avec intransigeance les éléments de preuve d'un tel bail, qui est une anomalie.

Le preneur d'un bail rural a un droit de préemption lors de la vente des terres louées. C'est inscrit à l'article L412-1 du code rural et de la pêche maritime : *Le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte, conformément aux dispositions de la présente section, d'un droit de préemption **au bénéfice de l'exploitant preneur en place***. Or, s'il n'y a pas de loyer, **il n'y a pas de bail mais un prêt à usage** qui ne donne pas à l'emprunteur à titre gratuit les droits dont bénéficie le locataire qui paie un loyer. Le code civil fait clairement la distinction entre la location, essentiellement à titre onéreux, et le prêt, essentiellement à titre gratuit. Cette distinction est reprise à l'article L411-1 du code rural et de la pêche maritime : *Toute mise à disposition à **titre onéreux** d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à [l'article L. 311-1](#) est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public. A contrario les mises à dispositions à titre gratuit ne sont pas régies par les dispositions du code rural relatives au bail rural.*