



Le bail rural verbal : essayons de faire le tour de la question

Actualité législative publié le 01/12/2022, vu 1329 fois, Auteur : [Jérôme CHAMBRON, petit juriste généraliste bénévole à BAC+4 en Droit acquis en 2000 à l'Université Grenoble Alpes ou UGA](#)

Le bail rural verbal : essayons de faire le tour de la question

Code rural et de la pêche maritime, dila, légifrance :

Article L411-1

Version en vigueur depuis le 10 juillet 1999

Modifié par Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 - art. 11 () JORF 10 juillet 1999

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.

Il en est de même, sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre :

-de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;

-des contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds en application des dispositions du présent titre sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

La preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens.

Source à jour :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006152249/#LE

Article L411-4

Version en vigueur depuis le 02 août 1984

Modifié par Loi n°84-741 du 1 août 1984 - art. 14 () JORF 2 août 1984
Création Décret n°83-212 du 16 mars 1983 - art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur
le 1er décembre 1982

Les contrats de baux ruraux **doivent être écrits**.

A 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.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Source à jour :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006152249/#LEO

DE PLUS :

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643>

<https://www.ariège.gouv.fr/content/download/1948/12228/file/Bail-verbal.pdf>

<https://www.legalplace.fr/guides/bail-rural-verbal/>

<https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-et-services/gerer-son-exploitation/juridique/baux-ruraux/bail-verbal/>

<https://www.terre-net.fr/actualite-agricole/economie-social/article/le-point-sur-le-bail-rural-verbal-202-210442.html>

<https://www.cher.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Gestion-du-foncier-baux-ruraux-fermage-structures/Baux-ruraux-fermages/Bail-type-et-bail-verbal>

<https://www.tgs-avocats.fr/blog/le-bail-rural-verbal-un-faux-ami>

<https://location-immobilier.ooreka.fr/astuce/voir/587079/bail-rural-verbal>

<https://www.ramureavocats.fr/categories/article-juridique-14462/articles/le-bail-rural-peut-il-etre-verbal-102.htm>

<https://www.web-agri.fr/bail-rural/article/210442/le-point-sur-le-bail-rural-verbal>

CONNEXE :

<https://www.lemondedudroit.fr/affaires/272-contrats/84906-bail-rural-le-veuf-doit-il-avoir-ete-marie-suffisamment-longtemps-pour-reprendre-le-bail.html>