

Université de Limoges
Faculté de droit et de sciences économiques
Institut du droit équin

LE BAIL RURAL VERBAL

Mémoire présenté pour l'obtention du DU de droit équin

Maulard Solène

Années universitaires 2019/2022

REMERCIEMENTS

Je remercie chaleureusement toutes les personnes qui m'ont aidée pendant l'élaboration de ce mémoire et notamment Monsieur Manuel Carius, qui a accepté de me diriger dans ce travail, pour ses conseils, sa disponibilité et nos échanges enrichissants et bienveillants.

Ce travail n'aurait pas été possible sans l'Université de Limoges, le Centre de Droit et d'Economie du Sport et l'Institut du Droit Equin, et en particulier Mesdames Claire Bobin et Laurie Bessette, qui par leurs compétences, leur vaste culture juridique et équine, leurs choix d'intervenants de grande qualité, leur disponibilité sans faille et leur enthousiasme constant m'ont permis non seulement d'approfondir mes connaissances sur le sujet de ce mémoire mais plus généralement d'ouvrir une nouvelle porte sur la pratique du droit équin.

J'adresse ma reconnaissance et mes remerciements aux membres des Chambres d'Agriculture de France qui m'ont aidée dans l'identification des normes applicables dans leurs départements respectifs et qui m'ont parfois spontanément proposé de discuter de ce sujet.

Je remercie également tous mes camarades de cette 3^{ème} promotion du Diplôme Universitaire de droit équin, pour ces trois années riches de rencontres, de découvertes et de partages autour d'une passion commune.

Je remercie enfin mes collègues du cabinet Jones Day et celles et ceux qui me sont chers, et notamment David et Pierrette, qui m'ont permis de suivre cette formation et d'achever ce travail, par leur présence, leur soutien affectif et matériel et leurs encouragements.

SOMMAIRE

Le bail rural verbal désigne l'accord de volonté non formalisé dans un écrit par lequel une partie, le bailleur, met à disposition à titre exclusif et onéreux au profit d'une autre partie, le preneur, qui l'accepte, un immeuble à usage agricole en vue d'y exploiter une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le bail rural verbal est une réalité pratique autant que juridique puisque (i) plus de 50% des baux ruraux seraient verbaux et (ii) le Code rural et de la pêche maritime appréhende le bail rural fait sans écrit.

Mais la diversité des questions que soulève le caractère verbal du bail rural, en particulier dans le domaine des activités équestres, tranche avec la simplicité avec laquelle ce code l'envisage.

L'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime se borne en effet à consacrer la validité du bail rural fait sans écrit, à préciser qu'il peut être prouvé par tous moyens et à fixer son régime juridique en en déterminant la durée et en le soumettant au contrat-type départemental.

La verbalité du bail rural soulève pourtant de nombreuses problématiques quant aux conditions et aux modalités procédurales et probatoires de sa reconnaissance, lorsque son existence même est contestée, et, lorsqu'il est reconnu, quant à la détermination et à l'application du corpus juridique qui constitue son régime juridique.

Dans une perspective contentieuse, le rôle du juge est déterminant : il consacre une situation juridique préexistante et, en la qualifiant, la soumet, depuis son origine, par l'effet déclaratif du jugement, à un ensemble de règles qui s'imposent aux parties, faute de pouvoir y déroger, s'agissant de normes d'ordre public ou faute de pouvoir démontrer leur accord contraire, compte tenu de la nature verbale du lien de droit qui les lie.

A travers l'analyse de ces questions et des solutions qui y sont apportées en droit positif, c'est en définitive la nature même du bail rural verbal qui interroge, à l'instar des réflexions anciennes sur la nature juridique de la famille, de la société ou de l'association : contrat ou institution ?

INTRODUCTION

La Commission des Lois de l'Assemblée nationale a confié à Messieurs Jean Terlier et Antoine Savignat une mission d'information sur le régime juridique des baux ruraux. Le groupe de travail, composé d'universitaires et de professionnels du droit, a remis, le 22 juillet 2020, un rapport d'information¹ au terme duquel il dresse un double constat : celui de l'importance du maintien du statut du fermage et celui des nécessaires adaptations dont il doit faire l'objet. Le groupe formule à cet effet dix-huit recommandations destinées à préserver l'attractivité du bail rural, assouplir la relation contractuelle, simplifier le contrôle des structures, prévenir et améliorer la résolution des contentieux relatifs aux baux ruraux, adapter le bail rural aux évolutions de l'agriculture ou encore : encourager la conclusion de baux écrits.

Sur ce dernier point, le groupe de travail rapporte qu'« à l'échelle du pays, le Conseil supérieur du notariat estime qu'environ 50% des baux ruraux sont verbaux »².

Mais le droit s'est adapté à la spécificité d'un secteur « rétif à l'idée d'une convention écrite »³ puisque, dès 1804, le législateur envisageait le bail d'un fonds rural fait sans écrit⁴. De même, si l'article L.411-4 aliéna 1 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que « les contrats de baux ruraux doivent être écrits », l'alinéa 2 de ce texte rappelle immédiatement le caractère consensuel de ce contrat en indiquant que « 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 »⁵.

¹ Pour consulter ce rapport et sa synthèse : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/divers/texte_reference/02_reglement_assemblee_nationale#D_Article_145 et <https://www2.assemblee-nationale.fr/content/download/312659/3036998/version/1/file/Synth%C3%A8se+4+pages+MI+Baux+ruraux.pdf>

S. Crevel, Le statut du fermage au rapport (parlementaire), Droit rural n°494, juin 2021, étude 13 - F. Delorme, Régime juridique des baux ruraux : les 18 recommandations du rapport d'information parlementaire, Defrénois, 19 novembre 2020, n° DEF165P2, p. 15

² Chiffre qu'une partie de la doctrine ramène à 30% - S. Crevel, Le statut du fermage au rapport (parlementaire), Droit rural n°494, juin 2021, étude 13

³ V. rapport précité

⁴ v. articles 1714, 1774 et 1775 du Code civil

⁵ Des dispositions spécifiques existent pour l'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre et Miquelon). Le statut du bail rural en outre-mer est organisé par les articles L.461-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. Ce régime spécifique ne sera pas analysé dans la présente étude, étant observé que l'article L.461-5 du Code rural et de la pêche maritime prévoit également « qu'à défaut d'écrit, le bail est censé être fait aux clauses et conditions du contrat type établi, pour l'ensemble de la collectivité ou par la région agricole de la collectivité dans laquelle se trouve le fonds, par une commission consultative des baux ruraux. »

Le Code civil, puis le Code rural et de la pêche maritime consacrent donc la validité du bail rural verbal, c'est-à-dire de l'accord de volonté non formalisé dans un écrit⁶, par lequel une partie, le bailleur, met à disposition à titre exclusif et onéreux au profit d'une autre partie, le preneur ou fermier, qui l'accepte, un immeuble à usage agricole en vue d'y exploiter une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime⁷.

L'existence même de cette précision, qui n'est qu'un rappel du principe du consensualisme, interpelle sur la spécificité du secteur auquel il s'applique⁸.

Le constat de la prégnance du verbal en matière de baux ruraux pourrait surprendre. Les pouvoirs publics ont en effet mis en place diverses mesures pour favoriser la conclusion d'un bail écrit. En particulier, plusieurs chambres d'agriculture proposent, outre le contrat type visé par l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime, des modèles de baux ruraux dont les parties peuvent aisément s'inspirer pour consigner leurs accords⁹. De même, plusieurs mesures supposent la production d'un écrit, comme le respect de la réglementation sur le contrôle des structures et les formalités qui y sont associées, ou conditionnent le bénéfice de certaines aides à sa production. Enfin, les chambres d'agriculture proposent des formations pour accompagner les parties dans leurs démarches d'installation, en ce compris dans la préparation du titre qui leur permettra d'exploiter.

Le groupe de travail mis en place par la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale formule quant à lui quatre recommandations destinées à encourager la conclusion de baux écrits¹⁰ : rendre l'état des lieux obligatoire pour les baux ruraux dépassant un certain seuil¹¹, mettre à la disposition des parties un modèle de bail rural et d'état des lieux et enfin modifier le statut pour prévoir un régime de faveur réservé au bailleur d'un bail écrit : d'une part en facilitant la résiliation du bail écrit par le bailleur en substituant la preuve du défaut d'entretien à celle de la compromission de la bonne

⁶ La Cour de cassation a pu admettre que le bail soit verbal en présence uniquement d'un état des lieux contradictoire signé par les parties et d'un document signé intitulé « valeur locative et conditions particulières » précisant les modalités de calcul du fermage et majorant la valeur locative dans la perspective d'un bail de 25 ans qui devait être dressé par le notaire désigné par les parties mais qui n'avait jamais été signé : Civ.3, 17 mai 2018, n°16-10225 – il peut aussi y avoir bail rural verbal en cas de modification de l'assiette d'un bail rural écrit : Civ.3, 19 janvier 2011, n°09-72414

⁷ Article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime

⁸ L'article 1109 du Code civil présente en effet le contrat consensuel, c'est-à-dire celui qui se forme par le seul échange des consentements quel qu'en soit le mode d'expression, comme le principe puisque le contrat solennel y est à l'inverse présenté comme celui dont la validité est subordonnée à des formes déterminées par la loi. Dans le silence du législateur, le contrat est donc par principe consensuel. A titre de comparaison, le statut des baux commerciaux est également un statut d'ordre public de sorte que si les conditions de son application sont réunies, les parties ne peuvent, sauf rares exceptions, s'y soustraire. Pour autant, le législateur n'a pas jugé nécessaire ni de prévoir que le bail commercial doit être conclu par écrit, ni que le bail commercial verbal est valable et soumis aux règles prévues par le Code du commerce.

⁹ Il existe un modèle de bail rural national, disponible en ligne sur le site du service public (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R37274>)

¹⁰ V. rapport précité

¹¹ L'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime prévoit pourtant déjà qu'un état des lieux doit être réalisé mais sans prévoir de sanction

exploitation du fonds et d'autre part en limitant le nombre de renouvellement du bail écrit¹².

Ces mesures traduisent la difficulté auquel le législateur est confronté : le bail rural verbal existe et il doit prendre en compte cette réalité sans pouvoir l'interdire ni conditionner sa validité à la production d'un écrit¹³. Mais le bail verbal dérange¹⁴ et le législateur doit chercher, soit à limiter cette pratique en incitant les parties à recourir à l'écrit, soit à anticiper et palier les problématiques juridiques soulevées par cette verbalité.

Le constat de la prégnance du verbal en matière de baux ruraux et les problématiques juridiques que cette verbalité soulève ne sont, bien entendu, pas spécifiques aux activités équestres. Dans cette matière, d'ailleurs, de nombreux contentieux portent non pas sur l'existence ou le régime d'un bail rural verbal mais sur la requalification en bail rural d'une convention écrite d'une autre nature. La réforme opérée par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, applicable à tous les baux conclus ou renouvelés postérieurement à sa promulgation, n'est probablement pas étrangère à ce constat.

En effet, alors que les activités équestres (hors élevage) n'étaient pas, avant cette réforme, considérées comme agricoles et étaient donc exclues du statut des baux ruraux, la loi précitée a modifié l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, pour réputer agricoles les « *activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.* »

¹² D'autres auteurs proposent, à cette fin, de prévoir une incitation fiscale ad hoc pour le bailleur ou un supplément de fermage - S. Crevel, Le statut du fermage au rapport (parlementaire), Droit rural n°494, juin 2021, étude 13

¹³ Le groupe de travail mis en place par la Commission des Lois n'a pas proposé de consacrer le caractère solennel du bail rural, une telle solution allant probablement à rebours de l'objectif poursuivi par le statut, qui est, selon ce groupe de travail, « *de protéger les exploitants dans l'exercice de leur activité en leur permettant d'accéder à des terres et en leur garantissant stabilité et visibilité afin de les inciter à investir* ». Le rapport du groupe de travail rapporte d'ailleurs que certaines personnes consultées, comme par exemple l'association Terre de lien, « *soulignent [...] qu'il existerait alors un risque de détournement du statut* ». Une réponse ministérielle du 26 avril 2011 excluait déjà une modification de la législation sur ce point, estimant que « *le preneur d'un bail à ferme titulaire d'un bail verbal bénéficie dans ses relations avec son bailleur de la même sécurité juridique que le preneur titulaire d'un bail écrit, et de l'ensemble des dispositions, pour la plupart d'ordre public édictées au livre IV du code rural* » : RM 31197 : JO Sénat 26 avril 2001, p. 1428

¹⁴ Le caractère verbal du bail rural fait régulièrement l'objet de questions écrites au Gouvernement, ce qui traduit l'inconfort dans laquelle il place ceux qui y sont confrontés : v. par exemple Réponse ministérielle publiée au JO du Sénat le 31 décembre 2020, p. 6364 à la question de savoir si en l'absence de bail rural écrit, le nouveau propriétaire peut réclamer la rédaction d'un contrat de fermage - Réponse ministérielle publiée au JO du Sénat le 25 janvier 2018, p. 300 en réponse à la question de savoir si la notion de bail oral correspond à une réalité juridique et si oui quelles sont les conditions pour qu'un bail oral soit valide - Réponse ministérielle publiée au JO du Sénat le 6 avril 2006, p.990 en réponse à la question de savoir comment peut être fixée la date d'échéance des baux ruraux verbaux et si la commune propriétaire peut exiger la rédaction d'un bail écrit pour des locations en cours - Réponse ministérielle publiée au JO du Sénat du 26 avril 2001, p.1428 en réponse à la question de savoir si le gouvernement entend proposer au parlement une modification de la législation sur le bail rural verbal.

Les activités d'élevage de chevaux étant agricole par nature, elles étaient déjà soumises au statut de sorte que la problématique du caractère verbal du bail conclu pour permettre leur exploitation se posait avant cette réforme. Néanmoins, les autres activités équestres et en particulier celles exploitées par les centres équestres, ne relevaient pas du statut des baux ruraux jusqu'à cette loi, ce qui peut expliquer qu'en la matière, l'on rencontre fréquemment des problématiques de requalification d'une convention écrite en bail rural (soit que les parties aient, à tort et malgré cette réforme, pérennisé leurs pratiques anciennes consistant à conclure un bail écrit non soumis au statut, soit que se pose la question de la nature du bail écrit non soumis au statut et valablement conclu avant l'entrée en vigueur de cette loi mais renouvelé postérieurement à celle-ci)¹⁵.

Il n'en demeure pas moins que de nombreuses activités équestres sont exploitées en vertu d'un bail verbal et que les problématiques que cela soulève se rencontrent fréquemment en la matière, comme en témoigne une jurisprudence foisonnante. Pour les besoins de notre réflexion, nous chercherons, autant que possible, à illustrer notre propos par des exemples relatifs à des activités équestres et à nous concentrer sur les problématiques rencontrées dans ce domaine.

Le bail rural verbal est protéiforme : il constitue à la fois un contrat, un contrat de louage de choses, un contrat de bail rural et, de surcroît, est verbal. Il emprunte donc au droit commun des contrats tel que régit par les articles 1101 et suivants du Code civil, au droit commun du contrat de louage de choses organisé par les articles 1713 et suivants du Code civil¹⁶ et au statut des baux ruraux prévu aux articles L.411-1 et suivants et D.410-1 à R.411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

En tant que contrat, et donc d'acte juridique conventionnel, il suppose un accord de volonté entre plusieurs parties destiné à produire des effets de droit, c'est-à-dire à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations¹⁷.

En tant que contrat de louage de choses, il suppose qu'une des parties, appelée bailleur, s'oblige à faire jouir l'autre partie, appelée preneur, d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à payer¹⁸.

¹⁵ Pour des articles sur les problématiques soulevées par le caractère agricole de certaines activités équestres depuis la loi du 23 février 2005 : S. Crevel, Les baux des établissements équestres, Gazette du palais n°140, 20 mai 2006, p.27 - M.O Gain, Le point sur les activités équestres, Droit rural n°379, janvier 2010, comm.2 - Y. Heuchel, L'intégration des activités équestres dans l'agriculture : une équation à multiples inconnues, Gazette du Palais n°140, 20 mai 2006, p.13 - Y. Heuchel, Equitation agricole : l'Administration en pirouette sur les prix des baux ruraux de centres équestres, Droit rural n°390, Février 2011, étude 1 - J. Lachaud, les « préparateurs d'équidés », Annales des loyers juin 2006 n°6 p.934

¹⁶ B. Grimonprez, L'incidence du droit commun sur le droit spécial des baux ruraux, Droit rural n°449, Janvier 2014, 4

¹⁷ Article 1101 du Code civil

¹⁸ Article 1709 du Code civil

Enfin en tant que bail rural, il doit répondre aux conditions d'application du statut des baux ruraux c'est-à-dire porter sur une mise à disposition à titre exclusif et onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue d'y exploiter une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime¹⁹.

L'application de cet empiement de normes pose à elle seule des problématiques juridiques, comme celle de la qualification de l'activité équestre en cause, en particulier lorsqu'ils s'agit d'activités agricoles par détermination de loi²⁰, l'existence d'un but économique (et non d'un simple loisir ou satisfaction d'un besoin personnel)²¹ et/ou de son caractère prépondérant en cas d'activités multiples exploitées dans un même lieu, ou celle du caractère exclusif de la mise à disposition (qui n'interdit pas néanmoins une co-titularité du bail)²², ou encore celle de l'existence d'un prix ou fermage, etc. Ces questions sont fréquentes en matière d'activités équestres et déterminantes pour apprécier si le bail doit être soumis au statut. Néanmoins, elles ne sont pas spécifiques aux baux faits sans écrit puisqu'elles se rencontrent de manière similaire en présence d'un bail écrit d'une autre nature dont il faudrait apprécier la requalification en bail rural.

L'analyse des nombreuses décisions rendues en la matière témoigne de ce que, dans certaines hypothèses, le désaccord induit par la verbalité du bail se cristallise autour de l'application de son régime juridique (montant du fermage, remise en état, appréciation du respect par le preneur de ses obligations, etc.), les parties ne contestant pas son existence même. Mais dans une très grande majorité des décisions identifiées, l'existence même du bail rural est contestée et l'enjeu de sa reconnaissance est souvent de deux ordres : il s'agit le plus souvent, soit d'apprécier la validité d'un acte (par exemple la validité d'un congé délivré par le bailleur en violation du statut des baux ruraux ou encore la validité d'une vente conclue par le bailleur au mépris du droit de préemption du fermier, etc.), soit de déterminer son opposabilité aux tiers puisque le jugement qui consacrerait l'existence d'un bail rural verbal lui conférerait date certaine et, bien qu'il n'ait autorité de la chose jugée qu'entre les parties, serait néanmoins opposable aux tiers qui ne peuvent ignorer la situation reconnue par la décision.

¹⁹ Article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime

²⁰ V. les articles précités sur les baux ruraux dans les activités équestres

²¹ Civ.3, 15 octobre 2013, n°12-23.618

²² Civ.3, 17 septembre 2013, n°12-20941 – CA Rennes, 5 octobre 2017, RG 16/01778 – CA Riom, 1^{ère} chambre civile, 20 février 2012, n°11/02085 : « la mise à disposition d'un tiers, pendant quelques mois par an, d'une terre n'est pas un bail rural, si le bénéficiaire n'a qu'une faculté limitée et non exclusive d'user de la chose » - Civ.3, 9 juillet 2020, n°19-14.844 – F. Roussel, Pas de bail rural en l'absence d'exclusivité de la jouissance de l'immeuble, Revue des Loyers n°1011, 1^{er} novembre 2020

Les problématiques rencontrées par la verbalité du bail rural s'articulent donc autour de sa reconnaissance par le juge : le bail rural verbal constituerait une forme de contrat en devenir, qui lorsqu'un litige survient, suppose une reconnaissance par le juge, ladite reconnaissance impliquant la démonstration de la réunion de conditions légales sur lesquelles les parties ont peu de maîtrise s'agissant d'un statut d'ordre public, et qui, une fois reconnu, deviendrait une forme de contrat réglementaire puisque soumis à un régime juridique qui ne dépend que de manière très résiduelle de l'accord de volonté des parties, mais qui, pourtant, s'applique depuis l'origine de leur accord.

L'étude des problématiques juridiques posées par le caractère verbal du bail rural s'articulent autour de cette consécration par le juge et impliquent d'analyser les conditions et modalités de la reconnaissance du bail rural verbal (1^{ère} Partie) puis le régime juridique du bail verbal reconnu (2^{ème} partie).

1^{ère} PARTIE : LES CONDITIONS ET LES MODALITES DE LA RECONNAISSANCE DU BAIL RURAL VERBAL

L'existence d'un bail rural conclu sans écrit peut ne pas être contestée par les parties ou leurs ayants-droits. La reconnaissance d'un bail verbal n'est donc pas systématiquement contentieuse. Mais, par hypothèse, lorsqu'elle le devient car l'une des parties nie son existence, sa consécration suppose l'intervention du juge.

Le caractère verbal du bail rural induit dès lors des spécificités d'ordre procédural (1.1) et probatoire (1.2).

1.1 Aspects procéduraux

La verbalité du bail rural soulèvent des questions procédurales spécifiques : quel est le juge compétent pour trancher le litige portant sur l'existence même de ce bail ? Le jugement reconnaissant l'existence d'un tel bail est-il constitutif ou déclaratif de droits ? Enfin, l'action ou l'exception tendant à faire reconnaître un tel bail sont-elles enfermées dans un délai de prescription ?

1.1.1 Compétence matérielle

a. Compétence du TPBR et/ou des juridictions de droit commun ?

Les dispositions de l'article L.491-1 du Code rural et de la pêche maritime sont claires : le tribunal paritaires des baux ruraux (ci-après le « TPBR ») est seul compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs de baux ruraux relatives à l'application du statut. Sa compétence est donc exclusive dès lors que deux conditions cumulatives sont réunies : le litige oppose des parties à un bail rural et le litige porte sur l'application des règles du statut du fermage²³.

Mais par hypothèse, lorsqu'un différend survient sur l'existence même d'un bail rural verbal, les parties sont en désaccord quant à sa soumission au statut, l'une s'en prévalant et l'autre la contestant et privilégiant une autre qualification juridique qui ne relève pas de la compétence matérielle du TPBR mais de celle d'une autre juridiction, et notamment du tribunal judiciaire.

La verbalité du bail rural, avant même que son existence soit reconnue, génère donc un différend d'ordre procédural puisque la qualification dudit bail emporte la compétence du juge mais encore faut-il qu'un juge soit compétent pour trancher le différend sur la qualification. C'est la raison pour laquelle, lorsque les parties sont en désaccord sur l'existence d'un bail rural verbal, la question de la compétence du juge est presque systématiquement soulevée, comme constituant un préalable consubstantiel à ce type de contentieux²⁴.

Le schéma procédural rencontré le plus fréquemment est le suivant : le preneur, qui considère que la convention verbale qui le lie au bailleur constitue un bail rural saisi le TPBR d'une action tendant à faire reconnaître l'existence dudit bail puis, en fonction de la situation, à en tirer une conséquence juridique. Le bailleur, qui nie l'existence d'un bail rural, soulève, *in limine litis*, c'est-à-dire avant toute défense au fond, sous peine d'irrecevabilité²⁵, l'incompétence matérielle du TPBR au profit de la juridiction qu'il désigne. La situation peut être inversée : saisine initiale par le bailleur d'une juridiction de droit commun pour solliciter, par exemple, le règlement d'arriérés ou l'expulsion de l'occupant et exception d'incompétence soulevée, *in limine litis*, par le preneur qui se prévaut de l'existence d'un bail rural verbal et, partant, de la compétence du TPBR pour connaître du litige. Ou encore, le juge lui-même peut prononcer d'office son incompétence et renvoyer l'affaire à la

²³ ou du métayage, du bail à cheptel, du bail à domaine congéable, du bail à comptant, du bail emphytéotique ou des contrats d'exploitation de terres à vocation pastorale

²⁴ CA Nîmes, 1^{ère} chambre civile, section B, 16 janvier 2014, n°13/04117 : « l'exception d'incompétence matérielle soulevée par [X] suppose qu'il soit au préalable statué sur la qualification du bail liant les parties ».

²⁵ Article 74 alinéa 1 du Code de procédure civile – néanmoins, le fait de ne pas avoir soulevé cette incompétence lors de la phase préalable obligatoire de conciliation ne devrait pas rendre irrecevable l'exception d'incompétence soulevée ultérieurement devant la juridiction de jugement, bien que la Cour de cassation ait semblé juger le contraire dans un arrêt ancien : Civ.2, 29 novembre 1978, 76-15.612

juridiction qu'il estime compétente²⁶, étant néanmoins observé que la passerelle instaurée à l'article 82-1 du Code de procédure civile ne devrait pas pouvoir s'appliquer dans une telle situation²⁷.

Pour ne pas se confronter à un déni de justice, il est indispensable que la juridiction saisie puisse statuer sur sa propre compétence, c'est-à-dire trancher la question de savoir si elle a ou non compétence pour connaître du litige qui lui est soumis et, partant, pour qualifier l'accord des parties.

C'est la raison pour laquelle, tant la juridiction de droit commun²⁸ (c'est-à-dire le tribunal judiciaire et, devant celui-ci, le juge de la mise en état²⁹) que le TPBR³⁰, en fonction de celle qui a été initialement saisie, a compétence pour statuer sur l'existence d'un bail rural verbal. Le tribunal judiciaire n'a donc pas à se déclarer incompétent ou à sursoir à statuer dans l'attente d'une décision du TPBR sur la question de la qualification du bail verbal. Il s'agit d'une application du principe selon lequel une juridiction a, en l'absence de texte le lui interdisant, compétence pour statuer sur sa propre compétence.

Il s'agit d'une spécificité procédurale puisque, malgré quelques décisions qui statuent, à tort selon nous, en sens contraire³¹, la question de l'existence du bail rural verbal échappe au principe de compétence exclusive du TPBR³².

²⁶ Article 76 alinéa 1 du Code de procédure civile

²⁷ D. Cholet, Les problèmes de compétence au sein du tribunal judiciaire, Procédures n°1, Janvier 2021, étude 1

²⁸ CA Reims, Chambre civile, 1^{ère} section, 10 mars 2020, n°19/00536 : « *A titre liminaire il convient de rappeler que l'action tendant à contester l'existence d'un bail rural verbal peut être intentée aussi bien devant le tribunal de grande instance que devant le tribunal paritaire des baux ruraux* » - Civ.1, 3 février 1965, n°62-12.092

²⁹ A cet égard, il est rappelé que si le litige a été initialement porté devant le Tribunal judiciaire, le juge de la mise en état aura, de sa désignation jusqu'à son dessaisissement, compétence exclusive pour statuer sur l'exception de compétence ainsi soulevé, en vertu de l'article 789 du Code de procédure civile et, partant, sur l'existence ou non d'un bail rural verbal. L'on peut à cet égard s'étonner qu'il n'ait pas été prévu, à l'occasion de la réforme de la procédure civile, pour les exceptions de procédure qui nécessitent de trancher une question de fond, un mécanisme identique à celui prévu pour les fins de non-recevoir, avec renvoi possible à la formation de jugement.

³⁰ Civ.3^{ème}, 15 mai 1991, n°89-20549 : « *Attendu que le tribunal paritaire des baux ruraux, en l'absence de tout texte le lui interdisant, ayant le pouvoir de statuer sur sa propre compétence, l'arrêt qui, répondant aux conclusions, relève que le tribunal était habilité à se prononcer sur la question de fond dont dépendait la détermination de sa compétence, est légalement justifié de ce chef* » – dans le même sens : Civ.3^{ème}, 14 décembre 1976, n°75-15326 - CA Amiens, 8 avril 2021, n°20/03495 ; CA Aix en Provence, 31 mai 2018, n°17/14619, CA Grenoble, chambre commerciale, 1^{er} mars 2007, RG n°06/00608

³¹ CA Rennes, 5^{ème} chambre, 19 décembre 2018, n°18/01771 : « *si le tribunal paritaire des baux ruraux a une compétence exclusive pour statuer sur l'existence d'un bail rural, [...]* ».

³² Sur ces questions de compétence : Megret, Compétence pour se prononcer sur l'existence d'un bail rural : Gaz. Pal. 1970, 2, doctr. p. 119 (l'auteur estimant que dès lors qu'il existe une contestation sérieuse sur l'existence d'un bail rural, le TPBR n'a pas compétence pour connaître de l'affaire et statuer sur l'existence dudit bail) - Cass. 1^{re} civ., 3 févr. 1965 : RTD civ. 1965, p. 413, note Hebraud – v. par exemple dans le même sens pour la compétence de l'ancien tribunal d'instance pour se prononcer sur l'existence d'un bail commercial alors que le tribunal de grande instance (devenu tribunal judiciaire) jouit d'une compétence exclusive pour les actions relatives au statut des baux commerciaux : Civ.3, 2 octobre 2012, n° 11-21.534

Dans l'hypothèse où la juridiction initialement saisie jugerait qu'il n'existe pas de bail rural verbal et, partant, déclinerait sa compétence au profit d'une autre juridiction, cette dernière devra, le cas échéant après que la partie en désaccord avec la décision l'aura contestée en interjetant appel³³, puis en formant un pourvoi en cassation, admettre sa compétence et sera donc liée par la décision du premier juge relative à la qualification de l'accord des parties³⁴. En l'absence d'une telle règle, il existerait un risque d'aboutir à un déni de justice si aucune des juridictions successivement saisies ne s'estimaient compétente.

b. Compétence du juge du fond et/ou du juge des référés ?

S'agissant de la question de savoir si le juge des référés (près le TPBR ou le tribunal judiciaire) a également compétence pour trancher la question de l'existence d'un bail rural verbal, les décisions divergent. Si certains juges des référés l'ont admis³⁵, la plupart considèrent au contraire que l'appréciation de l'existence d'un bail rural verbal constitue une contestation sérieuse de sorte qu'elle relève de la compétence du juge du fond et non pas de celle de la juridiction des référés³⁶.

1.1.2 Rôle du juge et portée du jugement reconnaissant l'existence d'un bail rural verbal

a. Principe de l'effet déclaratif du jugement

Par principe, les jugements rendus par les juridictions judiciaires sont déclaratifs, ce qui signifie qu'ils constatent l'existence d'un fait ou d'un droit préexistant, sans créer de situation juridique nouvelle. De tels jugements entérinent donc une situation juridique préexistante et consolident les droits des parties. Par exception, dans certaines matières (divorce, adoption, etc.), les jugements peuvent être constitutifs en ce qu'ils créent une situation juridique nouvelle (état de divorcé, lien de filiation, etc.)³⁷.

³³ La décision du TPBR statuant sur l'existence d'un bail rural verbal sera toujours susceptible d'appel puisqu'il s'agit d'une demande indéterminée

³⁴ Article 86 alinéa 1 du Code de procédure civile

³⁵ Pour une expulsion prononcée par le juge des référés au motif que l'occupant ne parvenait pas à démontrer l'existence d'un titre en vertu duquel il occuperait les terres : CA Amiens, 1^{ère} chambre, 1^{ère} section, 1^{er} septembre 2011, n°10/04341 ; CA Metz, chambre des urgences, 8 mars 2016, n°14/03164

³⁶ CA Bourges, Chambre civile, 17 novembre 2016, n°16/00666 : infirmation d'une ordonnance de référé ayant considéré qu'il existait un bail verbal et, partant, se déclarant incompétent au profit du tribunal paritaire de baux ruraux. La Cour d'appel estime que « le juge des référés n'avait d'autre pouvoir que de constater que l'occupation des lieux ne constituait pas un trouble manifestement illicite » et débouter les demandeurs de leur demande d'expulsion. Mais « il ne pouvait en aucun cas, sauf à trancher au mépris de ses pouvoirs la question de fond relative à l'existence d'un bail rural, accueillir l'exception d'incompétence soulevée par le preneur et renvoyer l'affaire devant le tribunal paritaire des baux ruraux » - CA Rennes, 5^{ème} chambre, 19 décembre 2018, n°18/01771 : « si le tribunal paritaire des baux ruraux a une compétence exclusive pour statuer sur l'existence d'un bail rural, il n'en demeure pas moins que le président du tribunal paritaire des baux ruraux ne peut statuer, en référé, sur l'existence ou l'inexistence d'un bail rural ».

³⁷ Répertoire de procédure civile - Chose jugée – Présentation de la notion d'efficacité substantielle – Cédric Bouty, n°45 et suivants

Le jugement qui trancherait une contestation en reconnaissant l'existence d'un tel bail n'aurait, du fait de l'effet déclaratif des jugements, que consacré l'existence d'un contrat de bail rural verbal conclu antérieurement par les parties. Autrement dit, l'existence du bail rural verbal serait reconnue par le juge au jour du jugement mais ledit bail lui serait antérieur puisqu'il prend sa source dans l'accord initial des parties. Un tel effet déclaratif n'est pas sans conséquence sur le régime juridique du bail rural verbal une fois reconnu par le juge car le bail sera considéré comme étant, depuis son origine, ou depuis la date fixée par le juge, soumis au statut des baux ruraux (v. *infra* 2.2).

b. Un principe remis en cause par l'arrêt du 22 juin 2017 ?

L'arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation le 22 juin 2017³⁸ ébranle néanmoins ces principes et interroge sur le rôle du juge et la portée des jugements consacrant l'existence d'un bail verbal et sa nature jusqu'à sa reconnaissance par le juge.

Dans cette espèce, un locataire exploitait une activité d'enseignement de l'équitation sans contrat écrit depuis une date antérieure à 2005 et avait saisi le tribunal pour faire reconnaître la nature rurale de son bail verbal en vertu de la loi du 23 février 2005 ayant reconnu la nature agricole des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation.

Néanmoins, ladite loi ne s'applique qu'aux baux conclus ou renouvelés postérieurement à sa promulgation³⁹. Une telle règle est conforme aux principes d'application de la loi dans le temps, telles qu'interprétées par la jurisprudence, qui consacrent, en matière contractuelle, (i) le principe de non rétroactivité des lois nouvelles en vertu duquel la loi nouvelle ne s'applique pas aux conditions de validité et aux effets passés du contrat conclu avant son entrée en vigueur⁴⁰, (ii) le principe d'application immédiate de la loi nouvelle aux contrats conclus après son entrée en vigueur et (iii) le principe de survie des lois anciennes⁴¹, qui signifie que la loi nouvelle n'a pas vocation à régir les

³⁸ Civ.3^{ème}, 22 juin 2017, n°16-15767 – en sens contraire pour un bail écrit conclu et expiré avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 février 2005 : CA Rouen, ch. Appels prioritaires, 22 mai 2007, Juris-data n°2007-337588 – F. Roussel, Activités de centre équestre : le bail expiré avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 février 2005 n'est pas soumis au statut du fermage, Droit rural n°356, octobre 2007, comm. 316 – F. Roussel, Quelles sont les incidences de la loi du 23 février 2005 sur les baux de centres équestres conclus antérieurement à son entrée en vigueur ?, JCP N n°8-9, 20 février 2009, 1098

³⁹ La loi du 23 février 2005 ne comportait pas de disposition transitoire mais par une loi ultérieure, du 5 janvier 2006, le législateur a précisé que « la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux s'applique aux baux conclus ou renouvelés postérieurement à sa promulgation ». Cette rédaction est curieuse : une loi entre en principe en vigueur, en application de l'article 1 du Code civil, le lendemain de sa publication au journal officiel. La loi susvisée ayant été publiée au JO le 24 février 2005, elle devrait entrer en vigueur, en application de ce texte, le 25 février 2005. Mais la loi du 5 janvier 2006 semble en décider autrement en visant la « promulgation », ce qui laisse entendre qu'elle s'appliquerait aux baux conclus ou renouvelés à compter du 24 février 2005, et non pas du 25 février 2005. Certaines décisions laissent entendre par ailleurs que pour que cette loi s'applique aux baux renouvelés après son entrée en vigueur, encore faut-il que le TPBR n'ait pas été saisi de l'action en contestation de l'existence d'un bail rural verbal avant le renouvellement dudit bail : CA Angers, 1^{ère} chambre A, 28 septembre 2010, n°10/00011

⁴⁰ Civ. 1, 12 juin 2013, n°12-15.688 - Civ.1, 1^{er} juin 1999, n°97-14.492

⁴¹ Civ. 3, 3 juill. 1979, n°77-15.552

effets futurs des contrats conclus avant son entrée en vigueur, sauf disposition légale contraire, dont la loi du 23 février 2005 est dépourvue, et sauf effet légal du contrat⁴².

Ainsi, le contrat verbal conclu par ce locataire pour exploiter une activité d'enseignement d'équitation l'ayant été avant l'entrée en vigueur de la loi précitée et étant toujours en cours au moment de la survenance de ce litige, ladite loi n'aurait pas due, en vertu des principes susvisés, s'appliquer audit contrat de sorte que le contrat verbal n'aurait pas été soumis au statut des baux ruraux, l'activité d'enseignement de l'équitation n'étant pas, jusqu'à cette loi, considérée comme agricole.

Pour autant, la Cour de cassation n'a pas statué en ce sens et a, dans cette espèce, reconnu le caractère rural dudit bail et l'application subséquente du statut associé au motif que le locataire « *exerçait, au titre d'une mise à disposition de parcelles à titre onéreux, sans caractère contractuel, une activité d'enseignement de l'équitation, reconnue comme activité agricole depuis la loi du 23 février 2005* » et que les juges du fond ont « *reconnu à bon droit que cette loi s'appliquait immédiatement aux situations de fait en cours au moment de son entrée en vigueur* » et en ont « *exactement déduit que [le locataire] pouvait revendiquer l'application du statut du fermage et qu'un bail rural devait être établi par écrit* ».

Par cet arrêt, la Cour de cassation semble donc considérer que tant que le bail verbal n'a pas été reconnu par le juge, il constituerait « *une situation de fait* » ou, à tout le moins, une situation contractuelle en cours de constitution, à laquelle il manquerait encore des éléments pour être parfaitement formée⁴³. Si une telle interprétation devait être confirmée, il faudrait considérer que la décision par laquelle le juge reconnaît l'existence d'un bail rural verbal n'est pas déclarative mais constitutive de droit. Autrement dit, à suivre cette interprétation, le bail verbal ne deviendrait « contrat » qu'une fois reconnu par le juge et, jusqu'à cette date, il ne serait qu'un contrat en devenir, ce qui justifierait l'application immédiate de la loi nouvelle.

Il nous semble cependant qu'une telle interprétation est extensive et que la solution retenue par la Cour de cassation dans cette affaire n'est pas de nature à contrevenir au principe de l'effet déclaratif des jugements ni à nier le caractère contractuel du bail rural verbal avant même qu'il ne soit ainsi reconnu⁴⁴.

⁴² Civ. 3, 18 février 2009, n°08-13.143

⁴³ En vertu des principes d'application de la loi dans le temps, la loi nouvelle est applicable immédiatement aux contrats en cours de formation au jour de son entrée en vigueur

⁴⁴ V. notamment S. Crevel, Le locataire de fait : un nouveau sujet de droit ? Droit rural n°456, Octobre 2017, comm. 220

En effet, d'une part une telle interprétation contreviendrait au principe même du consensualisme et aux dispositions du Code civil et du Code rural et de la pêche maritime qui reconnaissent la validité, et donc l'existence, du bail rural verbal sans la conditionner à sa consécration judiciaire (v. *supra* introduction).

D'autre part, cette solution a été présentée par la doctrine⁴⁵ comme une décision d'opportunité qui vise à soumettre, au plus vite, les conventions verbales en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 23 février 2005 au statut des baux verbaux, sans attendre leur renouvellement. En effet, en retenant que jusqu'à sa reconnaissance par le juge, le bail verbal constituait une situation de fait, la Cour de cassation a pu appliquer immédiatement la loi du 23 février 2005.

1.1.3 Prescription de l'action ou de l'exception

L'existence (ou la contestation de l'existence) d'un bail rural verbal peut être invoquée par voie d'action, c'est-à-dire par le demandeur à la procédure, pour en déduire une demande découlant de son régime juridique, ou bien par voie d'exception, c'est-à-dire par le défendeur à la procédure qui, pour s'opposer à une demande formée par son contradicteur, soulève l'existence d'un tel bail ou la conteste.

a. Action en reconnaissance du bail rural verbal et prescription

La prescription extinctive constitue, selon la définition qu'en donne l'article 2219 du Code civil, « *un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps.* »

La question de la prescription est fondamentale dans la mesure où procéduralement, elle constitue une fin de non-recevoir, de sorte que si l'action est prescrite, et sous réserve que la prescription soit invoquée par la partie adverse, le juge n'examinera pas le bien ou le mal fondé de la demande, mais se limitera à constater la prescription de l'action et à déclarer la demande irrecevable, sans l'examiner au fond⁴⁶.

⁴⁵ M. Carius, Le bail rural verbal est une situation extracontractuelle en cas de conflit de lois, JCP N n°40, 6 octobre 2017, 1278

⁴⁶ Article 122 du Code de procédure civile

Si le délai de prescription de droit commun est, pour les actions personnelles et mobilières, de cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer⁴⁷, il existe de très nombreux délais dérogatoires. Le statut des baux ruraux est silencieux sur la question de la prescription de l'action en reconnaissance ou en contestation de l'existence d'un bail.

La jurisprudence a précisé que l'action en requalification en bail rural d'un bail initial non soumis au statut se prescrivait par cinq ans à compter de la conclusion du bail⁴⁸. Mais quid en présence d'un accord verbal ? La question posée au juge n'est pas ici celle d'une requalification d'un contrat initialement soumis par les parties à un autre régime juridique, mais celle de la reconnaissance d'un contrat existant ou de la qualification d'un accord existant auquel les parties ne sont pas en mesure de démontrer, du fait de sa verbalité, qu'elles ont entendu initialement lui donner une autre qualification.

Une telle action est-elle donc enfermée dans un délai de prescription et, si tel est le cas, quel est son point de départ ?

Plusieurs décisions rendues en matière de reconnaissance de l'existence d'un bail commercial verbal⁴⁹ ont jugé que (i) cette action était soumise à la prescription biennale du statut des baux commerciaux⁵⁰ et (ii) qu'elle commençait à courir à la date de conclusion de l'accord verbal et non pas à compter du jour où le différend sur la qualification de l'accord est apparu entre les parties (par exemple du jour de la délivrance d'un congé par le bailleur, comme le retiennent parfois les juges du fond) écartant l'argumentaire des plaideurs qui tentaient d'opérer une distinction entre l'action en qualification d'un accord verbal et l'action en requalification d'une convention écrite. L'application de la prescription biennale interroge puisqu'il s'agit d'un délai de prescription spécifique aux actions exercées en vertu du statut des baux commerciaux, qui est, lui aussi, d'ordre public. L'application de ce délai de prescription ne suppose-t-il pas, par hypothèse, que l'accord soit soumis audit statut et, partant, qu'il soit qualifié de bail commercial ? Rejeter une action tendant à faire qualifier un accord verbal de bail commercial au motif qu'elle serait prescrite compte tenu du délai de prescription applicable aux actions soumises au statut des baux commerciaux n'est-ce pas, en définitive, qualifier implicitement l'accord verbal de bail commercial ?

⁴⁷ Article 2224 du Code civil

⁴⁸ Civ.3, 7 février 2019, n°17-26246 - CA Aix en Provence, 13 décembre 2018, n°181377

⁴⁹ CA Douai, 2ème chambre, 2ème section, 24 septembre 2020, n° 18/02508 - CA Pau, 2ème chambre, 1ère section, 30 juin 2021, n° 18/04043 – Civ.3, 29 novembre 2018, n° 17-24.715

⁵⁰ Article L.145-60 du Code de commerce

Nous n'avons pas identifié de jurisprudence publiée de la Cour de cassation tranchant clairement cette question en présence d'un bail rural. Néanmoins plusieurs décisions suggèrent que lorsque l'existence d'un bail rural verbal est invoquée ou contestée par voie d'action, une telle action est soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil et qu'elle commence à courir, selon les arrêts, (i) soit du jour de la conclusion du contrat, (ii) soit du jour de son expiration ou de son dernier renouvellement, de sorte que tant que le bail est encore en cours, la prescription n'a pas commencé à courir, (iii) soit, du jour où les parties ont eu connaissance de l'intention de l'autre partie de contester ou d'invoquer l'existence d'un bail rural verbal.

Par un arrêt récent, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation⁵¹ a ainsi considéré, sans pour autant l'énoncer sous forme de principe, que l'action tendant à faire reconnaître l'existence d'un bail rural verbal après cessation de la participation personnelle du propriétaire du bien à l'exploitation au sein de la société bénéficiaire de la mise à disposition du bien⁵², n'était pas prescrite puisque le bail rural verbal était toujours en cours au jour de la demande en justice. Une telle décision suggère que le point de départ de la prescription quinquennale ne commence à courir qu'à compter du jour de l'expiration du bail initial ou de son dernier renouvellement, sans que le départ du locataire le rende, en soi, irrecevable à agir⁵³.

D'autres décisions retiennent pourtant une solution divergente et fixent le point de départ de la prescription quinquennale à la date à laquelle une partie a eu connaissance des agissements de l'autre partie tendant à contester ou invoquer l'existence du bail rural verbal (par exemple du jour de la délivrance d'un congé non conforme au statut, du jour de la connaissance d'un acte de vente conclu en violation du droit de préemption, du jour à compter duquel le propriétaire s'est comporté comme exploitant, manifestant ainsi une négation de l'existence du bail⁵⁴, du jour de la réception d'un courrier du preneur revendiquant l'application du statut et, plus récemment, du jour où le bailleur a

⁵¹ Civ.3, 10 septembre 2020, n°19-20856 – F. Roussel, Mise à disposition d'une société par un propriétaire exploitant et statut du fermage, Dalloz 2020, p. 2507

⁵² Par application de l'article L.411-2 du Code rural et de la pêche maritime, échappe au statut du fermage la mise à disposition au profit d'une société par un propriétaire qui participe effectivement à l'exploitation dudit bien au sein de cette société. La question se posait donc de savoir si, lorsque le propriétaire en question cesse de participer personnellement à l'exploitation du bien au sein de cette société sans mettre fin à la mise à disposition, se formait ou non un bail rural verbal, soumis au statut. La Cour de cassation a répondu à cette question par l'affirmative.

⁵³ C'est également le sens qui semble pouvoir être donné à l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'Amiens le 6 décembre 2016CA Amiens, Chambre des baux ruraux, 6 décembre 2016, n°15/04985 : dans cette espèce le locataire avait sollicité la reconnaissance d'un bail rural verbal en saisissant le TPBR un an après avoir quitté les lieux (mais en tout état de cause moins de 5 ans avant le début de leur accord verbal). La Cour d'appel relève que *"l'existence d'un bail rural étant toujours susceptible de produire des effets juridiques même après le départ du preneur, l'action en revendication demeure ouverte, étant relevé que s'agissant d'une convention qui selon les explications de fait des parties a eu cours entre 2011 et 2013, l'action introduite le 14 septembre 2014 n'était manifestement pas prescrite, ce qui n'était d'ailleurs pas soutenu"*.

⁵⁴ CA Rennes, Chambre des baux ruraux, 1^{er} février 2018, n°16/01229

eu connaissance de la présence d'un exploitant sur les terres⁵⁵, etc.).

Ainsi il semblerait qu'en l'état du droit positif, l'action en reconnaissance ou en contestation de l'existence d'un bail rural verbal est enfermée dans le délai de prescription quinquennale de droit commun, sans que la question du point de départ dudit délai ne soit unanimement tranchée, ce qui est source d'insécurité juridique. Restera aux parties à tenter de se prévaloir d'un cas de suspension ou d'interruption de la prescription (demande en justice, reconnaissance de l'existence du bail rural par l'autre partie, etc.)⁵⁶.

Une telle solution pose difficulté et ne va pas de soi.

Elle pose difficulté, en particulier si le délai de prescription commence à courir avant que le bail rural verbal n'expire, car si l'action en reconnaissance du bail rural verbal est prescrite alors que le bail est en cours, elle sera jugée irrecevable et les parties seront alors laissées dos à dos puisque la nature de leur convention, sur laquelle elles sont, par hypothèse, en désaccord, ne sera jamais tranchée par un juge.

Elle ne va pas de soi et il n'apparaît pas absurde de penser qu'une distinction plus profonde pourrait être opérée entre l'action tendant à requalifier un acte et celle tendant à le qualifier, ou à faire reconnaître son existence, sans se limiter à faire varier le point de départ de la prescription.

Les récents développements de la sanction du « réputé non écrit » fournissent des pistes de réflexion. La sanction du « non-écrit » se retrouve dans de nombreux domaines du droit et sanctionne la contrariété d'une clause avec une règle d'ordre public. Cette sanction tend à se développer au point, dans certaines matières, de supplanter celle de la nullité. Or il est admis en jurisprudence que l'action tendant à faire constater le caractère non écrit d'une clause comme étant contraire à une règle d'ordre public se distingue d'une action en nullité de la clause et, à la différence de cette dernière, n'est pas encadrée par un quelconque délai de prescription⁵⁷.

⁵⁵ CA Reims, Chambre civile, 1ère section, 10 mars 2020, n°19/00536 : dans cette affaire, des ayants-cause à titre universelle avaient reçus, après le décès de leur auteur, un chèque de l'occupant et lui avaient alors écrit pour lui restituer ce chèque en lui proposant de disposer de la pâture pour la vente d'herbe pour un an mais en lui indiquant qu'ils considéraient qu'il n'y avait aucun bail et donc qu'il n'était pas redevable de fermage. La situation en était restée là et en 2016, l'occupant avait écrit aux indivisaires pour leur indiquer qu'il cessait son exploitation ais que son épouse restait exploitante des parcelles et que le bail serait mis à disposition d'un Gaec. Les indivisaires ont alors saisi le tribunal de grande instance pour contester l'existence d'un bail. Les juges du fond ont considéré que cette demande était prescrite car l'envoi par l'occupant du chèque démontre que les indivisaires avaient connaissance de ce que l'occupant s'estimait titulaire d'un bail rural et que, partant, le délai de cinq ans pour contester l'existence de ce bail avait commencé à courir à compter de l'envoi de ce courrier.

⁵⁶ Articles 2233 à 2246 du Code civil

⁵⁷ Civ.3, 1er avril 1987, n° 85-15.010 – Civ.3, 26 avril 1989, n° 87-18.384 – Civ.3., 12 juin 1991, n° 89-18.331 – pour une illustration en présence d'un bail rural : Civ.3, 18 mars 2021, n°20-12.551 – B. Peignot, L'action tendant à voir réputée non écrite une clause illicite d'un bail à long terme n'est pas soumise à la prescription quinquennale, Revue des Loyers, n°1018, 1^{er} juin 2021

Cette solution jurisprudentielle, contestée par certains auteurs, est justifiée par d'autre par la différence de nature entre les deux actions et la différence de rôle du juge dans les deux situations. Lorsque la nullité est en jeu, le juge doit se prononcer sur la validité d'une clause. Lorsque le caractère non-écrit est en jeu, le juge doit constater l'inexistence d'une clause et, s'il tranche le litige en ce sens, la clause sera de plein droit considérée comme n'ayant jamais existé⁵⁸.

Or cette analyse pourrait être utilement transposée à la question de l'existence d'un bail rural verbal. La question soumise au juge n'est en effet pas celle de sa validité mais celle de son existence. Le juge n'a pas à se prononcer sur la validité du bail mais à constater si les critères de qualification dudit bail sont réunis, autrement dit, si le bail rural existe.

Dans cette perspective, l'action tendant à faire constater que l'accord verbal des parties constitue un bail rural ne serait enfermée dans aucun délai de prescription. Une telle solution aurait le mérite de favoriser la soumission des accords verbaux au statut des baux ruraux et, ainsi, de poursuivre les objectifs du législateur car il existe, nous semble-t-il, une forme de paradoxe à consacrer la validité du bail rural verbal et à organiser son régime juridique en lui donnant ainsi une existence légale, mais à priver les parties de la possibilité de le faire reconnaître passé un certain délai, les laissant ainsi dos à dos, sans qualification juridique et, partant, dans l'incertitude quant aux règles gouvernant leurs accords.

b. Exception de bail verbal et prescription

S'agissant de l'existence d'un bail rural verbal ou de sa contestation invoquée, cette fois, par voie d'exception c'est-à-dire par le défendeur à l'action, pour y faire échec, il convient de rappeler l'adage selon lequel « l'action est temporaire, et l'exception perpétuelle ». Ce principe a été consacré à l'article 1185 du Code civil pour ce qui est de la nullité d'un acte invoqué par voie d'exception, mais résulte d'une jurisprudence constante selon laquelle l'exception de nullité est perpétuelle mais ne peut être invoquée que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte qui n'a jamais reçu exécution⁵⁹. La jurisprudence applique le plus souvent cet adage dans des circonstances dans

⁵⁸ En ce sens, Frédéric Planckeel indique : « L'originalité du réputé non écrit tient à la nature légale de la sanction : le législateur sanctionne directement la clause illicite, qui est de plein droit réputée non écrite. Il s'ensuit une différence majeure quant à l'office du juge : quand la clause illicite est réputée non écrite, son rôle se limite à le constater a posteriori, à déclarer la clause réputée non écrite ; quand la clause est nulle, le juge prononce la nullité et crée ainsi une situation nouvelle même si la nullité opère rétroactivement. Cette distinction peut être comparée mutatis mutandis à celle qui sépare la clause résolutoire, résolution d'origine conventionnelle que le juge se borne à constater, et la résolution judiciaire, qui doit être prononcée par le juge. Le réputé non écrit a ceci de commun avec la clause résolutoire qu'il n'est pas subordonné à une décision de justice mais opère de plein droit en amont. Le caractère non écrit de la clause illicite étant acquis dès le départ, il importe peu dès lors qu'une partie tarde à introduire une action afin de le faire constater par le juge. La prescription n'a ici aucun rôle à jouer. » Colloque ABCL 9 décembre 2016 – le temps du prescrit et le temps du non-écrit – Etude par Frédéric Planckeel, Loyers et copropriété n°3, mars 2017, dossier 3

⁵⁹⁵⁹ En présence d'un bail rural verbal : Civ.3, 10 juillet 2007, n° 06-20.129 – Civ.3, 8 février 2006, n°04-18.096 – certains arrêts suggèrent que le défendeur pourrait toujours invoquer l'existence d'un bail commercial verbal par voie d'exception, sans la subordonner à l'absence d'exécution : CA Douai, 2ème chambre, 2ème section, 24 Septembre 2020 – n° 18/02508

lesquelles la nullité d'un acte est invoquée. Mais l'adage est plus général et est souvent utilisé pour contester l'existence d'un bail rural verbal, sous réserve qu'il n'ait pas été exécuté, ce qui limite souvent sa portée (v. *infra* 2.2.1 a.).

1.2 Aspects probatoires

La verbalité du bail rural soulève également des questions d'ordre probatoire. L'adage romain « *idem est esse aut non probari* » résume l'enjeu qui y est attaché : ne pas pouvoir prouver son droit équivaut à ne pas avoir de droit. La question de la preuve est donc au cœur des litiges portant sur l'existence d'un bail rural verbal et recouvre trois problématiques distinctes : la charge de la preuve (1.2.1), l'objet de la preuve (1.2.2) et les modes de preuve (1.2.3).

1.2.1 La charge de la preuve

S'interroger sur la charge de la preuve revient à se demander qui doit prouver et, partant, qui supporte le risque de la preuve. Cette question n'est pas spécifique au caractère verbal du bail. Néanmoins, elle doit être évoquée car elle est presque systématiquement soulevée en présence d'un litige portant sur l'existence d'un bail rural verbal.

a. Principe de la preuve par celui qui l'invoque

L'article 1353 du Code civil, relatif à la preuve des obligations, dispose que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En application de ce texte, la jurisprudence rappelle régulièrement que celui qui prétend qu'un bail rural verbal a été conclu doit en rapporter la preuve⁶⁰ et la Cour de cassation sanctionne les juges du fond qui inversent la charge de la preuve en retenant, pour reconnaître l'existence d'un bail verbal, que le bailleur, demandeur à l'action, ne démontre pas qu'il aurait consenti un bail rural à un tiers⁶¹.

La charge probatoire de l'existence d'un bail rural verbal pèse donc sur celui qui l'invoque, quelle que soit sa position procédurale (demandeur ou défendeur à l'action).

⁶⁰ Pour une réponse ministérielle dans le même sens : Rép.min. n°2039, JO Sénat 25 janvier 2018, p. 300

⁶¹ Civ.3, 25 mars 2021, n°20-12.828 - F. Roussel, La charge et le risque de la preuve du bail rural statutaire, *Revue des Loyers*, n°1018, 1er juin 2021

b. Rôle probatoire résiduel du défendeur

Pour autant, cela ne signifie pas que la partie adverse soit déchargée de tout effort probatoire. D'une part parce qu'en pratique, elle aura intérêt à apporter la contradiction en produisant des éléments contraires. D'autre part parce que les dispositions de l'article 9 du Code de procédure civile rappellent qu'« *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* » Ainsi, celui qui nie l'existence d'un bail rural verbal, s'il n'a pas à prouver son inexistence puisque cela reviendrait à exiger de lui la preuve d'un fait négatif, considérée comme une *probatio diabolica*, pourrait avoir intérêt, le plus souvent, à rapporter la preuve de l'existence d'un autre type de convention ou d'accord ou de la soumission à un régime dérogatoire⁶², par exemple en démontrant que les seuils de soumission au statut ne sont pas atteints ou que les parties entendaient conclure une convention d'occupation précaire, de nature à exclure la qualification de bail rural verbal, ou à tout le moins à contester les éléments probatoires produits par son contradicteur.

1.2.2 L'objet de la preuve

S'interroger sur l'objet de la preuve revient à se demander ce qu'il faut prouver.

a. Bail verbal ayant reçu ou non un commencement d'exécution

Lorsque le bail verbal n'a pas encore reçu exécution, la jurisprudence semble se contenter de la preuve d'un accord de volonté sur la chose à exploiter et le loyer à verser, étant précisé que sur ce dernier point, la Cour de cassation a pu considérer que l'acceptation par le preneur de se voir appliquer le maxima prévu dans l'arrêté préfectoral rendait le prix déterminable et permettait la qualification de bail rural verbal⁶³ ou, à l'inverse, rejeter l'existence d'un tel bail à défaut d'accord des parties sur la contrepartie onéreuse⁶⁴.

⁶² Article L.411-2 du Code rural et de la pêche maritime

⁶³ D. Krajewski, Les modalités de conclusion du bail rural, Defrénois n°20, 30 novembre 2011 page 40194 – Civ.3ème, 5 avril 2011, n°10-14318

⁶⁴ Civ.3, 23 janvier 2020, n°18-10-25.746 : « *la contrepartie onéreuse constitue un élément essentiel du bail rural sur le montant ou l'ampleur duquel les volontés des parties doivent se rencontrer et que l'initiative unilatérale de travaux agricoles ne suffit pas, en l'absence de paiement d'un fermage, à prouver l'existence d'un tel bail, quel qu'en soit le régime, et constaté que l'offre de contrat émise [...] mentionnant la nécessité de justifier d'une autorisation d'exploiter, n'avait pas reçu de réponse, la Cour d'appel, qui, procédant à la recherche prétendument omise en a relevé que l'accord du propriétaire pour une entrée prématurée dans les lieux en vue de les équiper l'état pas établi, en a justement déduit que les parties étaient restées en l'état de pourparlers ayant échoué et qu'aucun bail rural n'avait été conclu entre elles.* » - dans le même sens lorsque les modalités d'un éventuel fermage restaient indéterminables : Civ.3, 24 octobre 2019, n°18-18.642

Lorsque le bail verbal a reçu exécution, ce qui est le cas plus fréquent, il conviendra, « *de faire constater un phénomène d'exécution dont on peut déduire l'accord des parties* »⁶⁵ en démontant la réunion cumulative⁶⁶ des critères de qualification du bail rural, à savoir la mise à disposition exclusive par le bailleur, à titre onéreux, au profit d'une autre partie, le preneur ou fermier, d'un immeuble à usage agricole en vue d'y exploiter une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime (v. *supra* introduction).

Dans tous les cas, la preuve de l'occupation des lieux est insuffisante et la jurisprudence rappelle de manière constante que la preuve d'un bail rural verbal suppose la démonstration non seulement de l'exercice des droits mais également l'accomplissement des obligation résultant dudit bail⁶⁷.

A titre liminaire, il convient de préciser que l'existence même d'un accord de volonté est rarement l'objet central de la contestation. En revanche, les parties contestent souvent leur volonté de soumettre leur accord verbal au statut des baux ruraux. Mais élever une telle contestation est vain puisqu'il s'agit d'un statut d'ordre public qui s'applique de plein droit dès lors que les conditions légales sont réunies, indépendamment de l'intention des parties de s'y soumettre. C'est la raison pour laquelle, sauf à démontrer qu'il n'existait aucun accord pour une quelconque mise à disposition, par exemple parce que le locataire serait entré dans lieux de manière illicite, par voie de fait, ce qui se rencontre rarement en jurisprudence⁶⁸, les litiges portent davantage sur la question de la réunion des critères d'application du statut⁶⁹ et, le cas échéant, sur la démonstration de ce que les parties entrent dans un des rares cas légaux d'exclusion de celui-ci.

L'analyse de l'objet de la preuve revient ainsi principalement à analyser les critères d'application du statut des baux ruraux, ce qui n'est pas spécifique au caractère verbal du bail, bien que ces critères, en particulier en matière d'activités équestres, posent régulièrement des difficultés (v. introduction). Les parties n'ont pas à prouver le contenu du contrat, sauf à souhaiter démontrer un accord contraire au contrat-type (v. *infra* 2.1.2 d.).

⁶⁵ D. Krajewski, Les modalités de conclusion du bail rural, Defrénois n°20, 30 novembre 2011 page 40194

⁶⁶ Civ.3, 17 février 2022, n°20-10.427

⁶⁷ Civ.3, 1er février 2000, n°98-13320 – Civ.3, 3 janvier 1984, n°82-14387 – Civ.3ème, 16 mars 1976, n°74-13440 – Civ.3, 18 juillet 1977, n°76-12.130 – pour une jurisprudence similaire en matière de bail commercial verbal : Civ.3, 23 juin 2016, n°14-15.307

⁶⁸ Pour une illustration néanmoins de l'absence d'accord de volonté en raison des relations familiales liant les parties : Civ.3, 19 octobre 2017, n°16-19449

⁶⁹ Rapport annuel de la Cour de cassation 2012 – La preuve dans la jurisprudence de la Cour de cassation - https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2012.pdf

b. Influence de la verbalité du bail sur l'objet de la preuve

Néanmoins, la verbalité du bail peut parfois influencer l'objet même de la preuve.

Tel est le cas par exemple de la question de la destination des biens loués. L'existence d'un bail rural suppose que l'activité exploitée soit de nature agricole (par nature ou par détermination de la loi). Lorsque les parties sont en désaccord sur l'activité effectivement exploitée par le preneur ou que cette activité a fait l'objet d'une évolution entre la date de conclusion du bail et la date à laquelle le juge statue, la Cour de cassation s'en tient à la destination prévue par le contrat et ne tient pas compte de la destination effective des lieux. De même, la Cour de cassation a jugé, dans une instance portant sur la requalification d'un contrat, que devait être prise en compte la destination au jour de sa conclusion et non pas au jour du congé⁷⁰.

Mais quid en présence d'un bail verbal ? Faut-il considérer, par parallélisme, que seule la destination initiale convenue doit être prouvée ou, en cas d'évolution de la destination, que cette évolution a fait l'objet d'un accord des parties ? Ou bien peut-on se contenter de rapporter la preuve de la destination effective des biens et de l'exploitation effective qu'en fait le preneur au moment où le juge statue ? La verbalité du bail influe ici sur l'objet de la preuve. La jurisprudence identifiée s'attache également, en présence d'un bail rural verbal, à la destination initiale, c'est-à-dire celle convenue au jour de la conclusion du bail⁷¹. Cependant, il pourrait être considéré que cette jurisprudence s'explique par la nécessité de rechercher la volonté des parties. En effet, si, en cas de désaccord sur la destination d'un bail rural écrit, le juge retient la destination prévue dans le contrat et non la destination effective, c'est probablement parce qu'il recherche l'accord des parties, tel qu'exprimé par écrit. Mais l'on peut imaginer, en présence d'un bail rural verbal, que la destination effective au jour de la saisine du juge soit prise en compte dans la qualification sous réserve de rapporter la preuve d'un accord des parties sur l'évolution de la destination, lequel ne saurait résulter de la seule passivité du propriétaire.

⁷⁰ Civ.3, 6 septembre 2018, n°16-20092 – Plus généralement les juges rappellent qu'il convient d'apprécier la qualification du bail à la date de sa conclusions : CA Aix en Provence, Chambre 1-7, 25 novembre 2021, RG n°21-05.954

⁷¹ Pour une illustration récente : CA Aix en Provence, Chambre 1-7, 25 novembre 2021, RG n°21-05.954 : la qualification de bail rural est exclue car le preneur ne parvient pas à démontrer que l'activité pour laquelle le bailleur a accepté de lui mettre à disposition des terres verbalement constituait bien une activité agricole au sens du Code rural et de la pêche maritime, en rappelant que toutes les activités équestres ne rentrent pas dans le statut. La Cour d'appel relève qu'il convient de prouver qu'il était dans la commune intention des parties, au moment de la conclusion du bail, de conclure un bail pour y exercer une activité agricole en lien avec les chevaux. Dans le même sens, CA Angers, 3^{ème} chambre, 3 juin 1997, RG n°9602842 – CA Agen, Chambre sociale, 10 mai 2011, n°11/00003 : « *l'activité exercée par les preneurs doit s'apprécier à la date de conclusion du bail* » - dans cette espèce, les faits sont intéressants car le preneur se prévalait d'un renouvellement du bail verbal postérieurement à la réforme opérée par la loi du 23 février 2005 mais les juges ont refusé de reconnaître l'application du statut car à la date du supposé renouvellement qui aurait dû avoir pour effet de soumettre ce bail au statut des baux ruraux, l'instance relative à la contestation de son existence était déjà en cours devant le TPBR.

Par ailleurs, la verbalité du bail déplace parfois l'objet de la preuve en opérant un glissement des critères de qualification vers son régime juridique. En effet, par principe, la qualification d'un contrat emporte l'application d'un régime juridique. Néanmoins, il ressort de l'analyse de la jurisprudence que les tribunaux tirent parfois du régime juridique du bail rural, un élément de preuve de sa qualification lorsqu'il est verbal. L'objet de la preuve est alors déplacé puisqu'il porte non plus exclusivement sur la démonstration de la réunion des conditions d'application du statut mais sur le respect d'une règle du régime juridique du statut, qui emporterait la qualification du contrat. Cette spécificité se retrouve notamment au sujet du fermage. Les tribunaux relèvent parfois, parmi d'autres éléments, pour retenir ou exclure la qualification de bail rural verbal, que le montant du fermage réglé par le preneur correspond ou ne correspond pas aux règles statutaires⁷². L'encadrement du montant du fermage constitue pourtant un élément du régime des baux ruraux et non pas un critère de qualification de ceux-ci, seul l'existence d'une contrepartie onéreuse (v. *infra* 1.2.2 et 1.2.3) étant nécessaire à la reconnaissance d'un bail rural.

1.2.3 Les modes de preuve

S'interroger sur les modes de preuve revient à se demander comment prouver l'existence d'un bail rural verbal. Cette question est spécifique au bail verbal puisque le bail écrit, quant à lui, fait rarement l'objet d'un débat sur son existence.

a. La preuve par tout moyen : une dérogation aux principes de la preuve des actes juridiques

Le bail rural fait en outre l'objet d'une spécificité puisqu'il déroge au droit commun de la preuve.

En effet, par principe, les actes juridiques, dont les contrats synallagmatiques tels que les baux, doivent être prouvés uniquement par un écrit répondant aux conditions des articles 1364 et suivants du Code civil, dès lors que leur montant dépasse une somme fixée par décret à 1.500 euros. Le droit commun de la preuve des contrats exige donc la preuve par écrit, tout en prévoyant quelques dérogations en cas d'impossibilité matérielle ou morale de se procurer un écrit, d'usage de ne pas établir d'écrit ou bien encore lorsque l'écrit a été perdu par force majeure⁷³.

⁷² CA Lyon, Chambre sociale B, 6 janvier 2017, RG15/07213 : La Cour d'appel exclu la qualification de bail rural au motif que le paiement fait par le preneur au début du bail et qu'il soutenait avoir fait par anticipation pour les 4 premières années ne correspond pas aux règles du statut sur les fermages.

⁷³ Article 1360 du Code civil

S'agissant des baux ruraux, l'article L.411-1 alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime déroge à ces principes et prévoit que « *la preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens* »⁷⁴. Ce principe de la preuve par tout moyen du bail rural verbal est très régulièrement rappelé en jurisprudence et s'applique que le bail ait ou non reçu un commencement d'exécution, par dérogation aux dispositions de l'article 1715 du Code civil. Au plan des modes de preuve, le bail rural est donc soumis au même régime que les faits juridiques. Mais, selon nous, la spécificité de son mode de preuve ne remet pas en cause sa nature contractuelle, étant observé que les baux, de manière générale, dérogent au droit commun de la preuve des actes juridiques⁷⁵. Cette spécificité s'explique probablement par une volonté du législateur d'en favoriser la démonstration pour soumettre plus facilement ces accords verbaux au statut et par une prise en compte, par le législateur, de la prégnance des usages dans ce domaine rétif à l'écrit.

b. L'encadrement de la liberté des modes de preuve

Mais la preuve par tout moyen ne signifie pas pour autant que toute preuve soit admissible. En effet, le principe de loyauté de la preuve⁷⁶ et le principe selon lequel nul ne peut se constituer de titre ou de preuve à soi-même⁷⁷ perdurent. De même, la preuve rapportée doit être de nature à attester du fait allégué, étant rappelé que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation des éléments qui leur sont fournis⁷⁸, ce qui n'empêche pas la Cour de cassation d'exercer un contrôle sur la qualification retenue en exigeant des juges du fond qu'ils examinent tous les éléments de preuve qui leur sont soumis⁷⁹.

L'analyse des modes de preuve de chacun des critères de qualification du bail rural verbal renseigne sur l'application de ces principes et l'éventail des modes de preuve possibles, sous réserve qu'ils respectent les trois principes visés ci-dessus, est très large.

⁷⁴ Pour une réponse ministérielle dans le même sens : Rép.min. n°2039, JO Sénat 25 janvier 2018, p. 300

⁷⁵ L'article 1715 du Code civil, auquel le Code rural et de la pêche maritime déroge pour les baux ruraux verbaux, prévoit déjà un régime dérogatoire au droit commun de la preuve pour les baux verbaux en distinguant selon qu'ils ont reçu un commencement d'exécution (dans ce cas ils peuvent être prouvés par tous moyens dont les témoignages) et ceux qui n'ont pas encore reçu exécution (qui ne peut être prouvé que par serment et aveu). Pour une application en matière de baux commerciaux : Civ.3. 23 juin 2016, n°14-15.307 – Civ.3, 13 mars 2002, n°00-15.194, étant rappelé que si le bail commercial est conclu entre deux commerçants, il pourra être prouvé par tous moyens (article L.110-3 du Code de commerce).

⁷⁶ AP., 7 janvier 2011, n°09-14.316

⁷⁷ Article 1363 du Code civil - B. Gelot, le bail rural et le non écrit, Mélanges Le Guidec Raymond, Lexisnexis 2014, pages 661 à 672

⁷⁸ Civ.3, 25 octobre 2011, n°10-24.463

⁷⁹ Civ.2, 10 décembre 1998, n°96-22023 ; Civ.3, 17 novembre 1998, n°97-12.409 ; Civ.3, 1^{er} février 2000, n°98-13.320

c. Force probante des attestations, des actes authentiques et de l'enregistrement

Avant d'analyser plus en détail les modes de preuve retenus en jurisprudence, il convient de formuler quelques tendances qui ressortent de l'analyse de la jurisprudence :

(i) la preuve par la production d'attestations émanant d'un tiers est utile pour démontrer la réunion de l'ensemble des critères de qualification du bail rural verbal. Il s'agit d'ailleurs du mode de preuve le plus fréquemment utilisé par les parties et l'analyse de la jurisprudence révèle la nécessité de produire des attestations recevables⁸⁰, les plus précises, descriptives et circonstanciées possible (paiement, dates, nature de l'exploitation, durée, etc.) et éviter les formulations générales. De même, en cas de pluralité d'attestation, les juges écartent les attestations formulées en des termes identiques, de nature à leur ôter tout caractère de spontanéité et, partant, à leur nier toute force probante. Les tribunaux semblent enfin relativiser la force probante d'attestations émanant de membres de la famille et produites tardivement dans la procédure⁸¹.

(ii) la preuve par l'enregistrement ou par la mention du bail verbal dans un acte authentique ne doit pas être négligée.

La reconnaissance de l'existence d'un bail rural verbal dans un acte authentique (par exemple à l'occasion d'une succession ou d'une vente portant sur les biens immobiliers objets du bail) est une preuve très puissante puisque, s'agissant d'un acte notarié, reçu par un officier ministériel, elle fait foi, c'est-à-dire qu'elle vaut preuve de ce qui y est mentionné, jusqu'à inscription de faux⁸². Cela implique néanmoins que l'officier ministériel ne se soit pas borné à relater les déclarations d'une des parties sur l'existence de ce bail⁸³, mais, au contraire, qu'il constate la substance du bail rural verbal⁸⁴. Le réflexe du praticien qui entend démontrer l'existence d'un bail rural verbal doit donc le conduire à consulter les mentions des actes authentiques portant sur le bien immobilier concerné⁸⁵.

⁸⁰ Pour être recevables, elles doivent répondre aux conditions prévues par les articles 200 et suivants du Code de procédure civile (émaner de personnes qui peuvent être entendues comme témoin, relater les faits auxquels sont auteur a assisté ou qu'il a personnellement constaté, contenir certaines mentions obligatoires, être écrite, datée et signée de la main de son auteur et contenir en annexe un document officiel justifiant de l'identité de son auteur).

⁸¹ CA Pau, Chambre sociale, 21 février 2019, n°18/02062

⁸² Article 1371 du Code civil

⁸³ Civ. 3, 24 mars 2010, n°09-11674 : « *ayant relevé que le notaire, sans en constater la véracité, avait porté dans l'acte authentique de promesse de vente des indications qui lui étaient communiquées par le vendeur, la cour d'appel a retenu à bon droit que ces énonciations ne pouvaient faire foi jusqu'à inscription de faux, que M. B... étant tiers à l'acte, elles n'avaient aucune valeur probante à son égard et que la preuve du bail devait être rapportée par la partie qui s'en prévalait* ». Pour d'autres illustrations de ce principe, quand l'acte authentique se borne à relater la déclaration d'une partie : CA Orléans, Chambre des urgences, 27 mai 2009, RGn°08/02193

⁸⁴ CA Douai, Chambre 3, 31 janvier 2008, Jurisdata 2008-371761

⁸⁵ Soc. 4 mars 1965 n°63-11.182 – Civ.3, 30 janvier 1969 : Bull. civ. III, n° 90

La preuve par l'enregistrement n'est pas exclue. Par principe, pour être opposable aux tiers, le bail rural doit être enregistré⁸⁶ et cet enregistrement est possible, même lorsque le bail est verbal, mais n'est plus obligatoire⁸⁷. Il n'est pas une condition de validité dudit bail. Faute d'avoir été enregistré, le bail rural, qu'il soit écrit ou verbal, pourra néanmoins être opposable aux tiers (notamment l'ayant cause du bailleur), dès lors qu'il a date certaine⁸⁸ (par exemple par sa mention dans un acte authentique) ou si ces derniers en ont eu connaissance avant l'acte translatif de propriété⁸⁹. Quoi qu'il en soit, l'enregistrement du bail rural verbal peut constituer un mode de preuve de son existence. Néanmoins, la force probante d'un tel enregistrement doit être relativisée car l'enregistrement d'une déclaration de location verbal peut résulter d'une démarche unilatérale, le plus souvent du preneur, auprès du service de la publicité foncière⁹⁰.

d. Illustrations des modes de preuve de chacune des conditions nécessaires à la reconnaissance du bail rural verbal

La preuve résulte le plus souvent d'un faisceau d'indices et il ne peut être que recommandé de produire le maximum d'éléments car aucune des pièces visées ci-dessous ne permet, à elle seule, de caractériser l'existence d'un bail rural verbal. Il peut s'agir de témoignages de tiers retranscrits dans des attestations, de photographies, de lettres ou de courriers électroniques, de constats d'huissier, de documents administratifs (relevé de propriété, certificat d'urbanisme), de documents comptables ou financier (quittance, factures, chèques, relevés de comptes bancaires, bilan, comptes de résultats, etc.), du serment ou de l'aveu, bien que ces deux derniers modes de preuve se rencontrent rarement en jurisprudence et que l'aveu, qu'il soit judiciaire ou extra judiciaire ne pourra porter que sur des éléments de faits tenant aux conditions d'application du statut et non pas sur le caractère rural du bail verbal, dont la qualification relève du pouvoir du juge.

⁸⁶ J. Lachaud, Enregistrement et baux ruraux : Ann. loyers 2001, p. 2225

⁸⁷ L'obligation d'enregistrement des baux ruraux n'existe plus depuis la loi de finances rectificative pour 1998 (L. n° 98-1267, 30 déc. 1998). L'enregistrement du bail a par ailleurs un autre intérêt pour le preneur : il lui permet de prouver plus facilement qu'il exploite en vertu d'un bail conclu depuis au moins deux ans et ainsi bénéficier, au moment où il se rend acquéreur des terres, du régime fiscal de faveur de l'article 1594 F quinquies du Code général des impôts. Cependant, une réponse ministérielle du 29 janvier 2001 indique que les parties peuvent déclarer un bail verbal au service de la publicité financière (antérieurement à la recette des impôts) – v. Rép. min. n° 47410 : JOAN 29 janv. 2001, p. 610, aux termes de laquelle il est indiqué que « *Par ailleurs, en cas de location verbale conclue à compter du 1^{er} octobre 1998, le bailleur ou le preneur peuvent souscrire sur papier libre à la recette des impôts une déclaration qui identifie l'immeuble loué et les parties en cause ? La date d'enregistrement de cette déclaration, qui revêt le caractère d'un acte innomé, sera admise comme constituant le point de départ du délai de deux ans* ».

⁸⁸ Article 1743 alinéa 1 du Code civil

⁸⁹ Civ.3, 19 octobre 2017, n°16-19.449 ; Civ.3, 7 juillet 2015, n°14-14.651 ; CA Colmar, 2^{ème} chambre civile, section A, 31 janvier 2008, n°06/05588 – pour un cas d'opposabilité en présence de deux preneurs : Civ.3, 25 juin 1975, n°74-10.397

⁹⁰ CA Nancy, 19 février 1987 : La déclaration de location verbale à l'enregistrement confère date certaine au bail et, s'agissant d'un bail à ferme, satisfait à la condition pour que ce bail soit opposable à l'acquéreur.

Le preuve de la mise à disposition exclusive d'un immeuble à usage agricole résultera le plus souvent de la production de relevés parcellaires mentionnant les parcelles exploitées (bien que ce document ne sera pas suffisant car ces registres sont établis sur la base des déclarations unilatérales du preneur⁹¹), de plans cadastraux, de certificat d'urbanisme ou de tout autre document attestant de la destination agricole des parcelles. La jurisprudence a pu retenir que le courrier des services des impôts aux termes duquel le bien est exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties ne permet pas de retenir la vocation agricole du bien⁹².

La preuve de l'exploitation d'une activité agricole (par nature ou par détermination de la loi) ne pourra résulter de la seule production de l'attestation d'affiliation du preneur à la Mutuelle Sociale Agricole (ci-après « MSA ») en qualité de chef d'exploitation, car il s'agit d'un acte unilatéral⁹³. Mais l'inscription à la MSA ou les appels de cotisation ou paiement de cotisations de la MSA sont parfois utilisés comme preuve de la date de prise d'effet du bail verbal reconnu⁹⁴ et l'absence d'inscription à la MSA est parfois utilisée pour nier l'exploitation d'une activité agricole⁹⁵. La preuve de l'exploitation d'une activité agricole pourra également résulter de la production des statuts de l'exploitant, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, de constats d'huissiers, de factures de travaux ou d'achat ou de location de matériels démontrant une exploitation de nature agricole du bien⁹⁶, d'attestation d'assurance pour une activité agricole⁹⁷, de la perception de primes à l'éleveur, de la production d'une liste de chevaux émanant de l'IFCE attestant que l'exploitant est reconnue en qualité de naisseur de chevaux⁹⁸, bien que l'inscription à l'association « France Galop » en qualité d'éleveur, ne soit pas suffisante⁹⁹, de la production d'éléments comptables (bilan, compte de résultat) démontrant qu'il s'agit d'une véritable activité économique et non d'une activité de détention de

⁹¹ CA Colmar, 2^{ème} chambre civile, section A, 29 janvier 2009, n°06/04602

⁹² CA Besançon, Chambre sociale, 19 décembre 2017, n°17/00340

⁹³ Civ.3^{ème}, 24 novembre 2004, n°03-13813 – CA Angers, 3^{ème} chambre, 11 septembre 1997, RG n°9602874 : « l'inscription sur les registres de la MSA ne peut faire preuve de l'existence d'un bail régulier mais tout au plus d'une occupation des terres » - CA Colmar, 2^{ème} chambre civile, section A, 29 janvier 2009, n°06/04602 – CA Poitiers, Chambre sociale, 11 décembre 2013, n°13/02079 : « la déclaration à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole par son caractère purement unilatéral ne suffit pas à créer un bail rural sur les terres exploitées » - CA Aix en Provence, 4^{ème} chambre A, 12 octobre 2017, n°17/05942 - Civ.3, 18 juillet 1977, n°76-12.130

⁹⁴ CA Grenoble, chambre commercial, 1^{er} mars 2007, n°06/00608

⁹⁵ CA Pau, Chambre sociale, 21 février 2019, n°18/02062 – Civ.3, 7 juillet 2015, n°14-17.111 (dans cette affaire, la Cour de cassation relève que c'est le propriétaire qui est inscrit à la MSA, paye les cotisation et perçoit les primes PAC).

⁹⁶ Pour un arrêt en écartant la force probatoire : CA Aix en Provence, 4^{ème} chambre A, 12 octobre 2017, n°17/05942

⁹⁷ CA Nîmes, 2^{ème} chambre civile, section B, 8 décembre 2020, n°18/04256 – mais le paiement de la taxe d'habitation et d'une assurance ne permettent pas de prouver le caractère onéreux de la mise à disposition : Civ.3, 22 novembre 2011, n°10-25.307

⁹⁸ CA Caen, 1^{ère} chambre sociale, 16 mai 2014, n°13/02165 – CA Nîmes, 2^{ème} chambre civile, section B, 8 décembre 2020, n°18/04256

⁹⁹ CA Pau, Chambre sociale, 21 février 2019, n°18/02062

chevaux pour un usage personnel et de pur loisir¹⁰⁰, et, en cas de pluralité d'activités dont certaines ne sont pas agricoles, que les activités agricoles sont prépondérantes ¹⁰¹.

La preuve du caractère onéreux de la mise à disposition n'implique pas nécessairement la preuve du paiement d'une somme d'argent puisqu'il est acquis en jurisprudence que la contrepartie peut ne pas être financière. Ainsi, la preuve du caractère onéreux pourrait être rapportée par la production de factures ou d'attestations établissant que le preneur a supporté toutes les charges et taxes relatives au bien loué et qui incombent normalement au propriétaire, a entretenu gratuitement les chevaux du propriétaires¹⁰² ou encore a réalisé des travaux, sous réserve qu'ils n'aient pas été faits dans son intérêt exclusif¹⁰³ et avec l'autorisation du bailleur¹⁰⁴ ou encore le remboursement par le preneur de l'emprunt souscrit par le propriétaire pour l'acquisition des terres¹⁰⁵. La participation à l'entretien de la ferme et la garde du fils du bailleur¹⁰⁶ ont cependant été jugé comme des contreparties insuffisantes, de même que le simple entretien des parcelles agricoles¹⁰⁷. Le caractère onéreux n'implique d'ailleurs pas l'existence d'un paiement effectif, de sorte que le bail peut être qualifié de bail rural même si le fermier n'a pas réglé les fermages dus¹⁰⁸, ni de son caractère régulier¹⁰⁹. Il supporte la preuve d'un accord des parties sur l'existence d'une contrepartie. Le plus souvent, la preuve de cet accord sera rapportée par la démonstration de paiements acceptés par le bailleur. La preuve d'un paiement en monnaie peut également être rapportée par tous moyens et notamment par la production de relevés bancaires, copies de chèques, quittances ou reçus du bailleur qui mentionnent la désignation et la localisation des liens loués. Il convient néanmoins de préciser que le preneur devra également rapporter la preuve (i) de la cause du paiement, c'est-à-dire prouver que les sommes qu'il a versées sont la contrepartie de la mise à disposition du bien, ce qui est parfois compliqué lorsque les parties entretiennent des relations amicales ou familiales par ailleurs¹¹⁰ et (ii)

¹⁰⁰ Civ.3, 23 juin 2015, n°13-22.076

¹⁰¹ F. Roussel, Quelles sont les incidences de la loi du 23 février 2005 sur les baux de centres équestres conclus antérieurement à son entrée en vigueur ?, JCP N n°8-9, 20 février 2009, 1098

¹⁰² CA Amiens, 14 mai 2019, n°17/4956

¹⁰³ CA Caen, 2^{ème} chambre civile et commerciale, 22 mars 2018, n°16/04767 (construction d'une piste d'entraînement)

¹⁰⁴ CA Angers, 1^{ère} chambre A, 28 septembre 2010, n°10/00011 : la réalisation d'investissements faits sur l'exploitation, sans autorisation du bailleur (comme la construction d'une piste d'entraînement en dur pour des trotteurs), ne constitue pas un fermage et n'est pas la contrepartie de la mise à disposition mais est soumis au régime des améliorations en fin de bail

¹⁰⁵ Civ.3, 7 novembre 2001, n°00-11.678

¹⁰⁶ CA Metz, chambre des urgences, 8 mars 2016, n°14/03164

¹⁰⁷ Civ.3, 3 juin 2014, n°13-16114

¹⁰⁸ CA Amiens, Chambre des baux ruraux, 6 décembre 2016, n°15-043985 : « le moyen tiré de ce que le locataire n'a pas payé les loyers est inopérant puisqu'il relève de l'exécution de la convention et non de sa nature ; il suffit en effet pour que la convention ait un caractère onéreux nécessaire à la requalification en bail qu'ait été stipulé une contrepartie indépendamment de l'effectivité de son paiement ».

¹⁰⁹ Civ.3, 7 mars 2012, n°11-14.630 – CA Poitiers, Chambre sociale, 5 juin 2019, n°17/01303

¹¹⁰ CA Lyon, 4 mars 2016, n°14/06453

de l'acceptation du paiement par le propriétaire. Sur ce dernier point, l'acceptation du fermage doit résulter d'une manifestation claire et non équivoque du bailleur, laquelle peut être prouvée par la production de tout écrit par lequel le propriétaire reconnaîtrait avoir perçu des sommes, ou toute preuve de l'encaissement effectif des sommes par le propriétaire (par exemple un virement non refusé, un chèque encaissé), même si l'absence de rejet de l'encaissement n'est pas toujours considérée comme suffisant l'accord du bailleur¹¹¹.

Le caractère verbal du bail rural influence les modalités procédurales et probatoires de sa reconnaissance, laquelle impose, dès lors que son existence est contestée, l'intervention du juge qui le consacrera. Jusqu'à cette consécration, le caractère verbal du bail rural semble influencer sa nature même puisqu'il obéira à certaines règles dérogatoires du droit commun des actes juridiques. Mais la nature verbale du bail rural influence également son régime juridique.

2^{ème} PARTIE : LE REGIME JURIDIQUE DU BAIL RURAL VERBAL RECONNU

Lorsque l'existence du bail rural verbal n'est plus contestée, soit qu'elle ait été consacrée par une décision de justice définitive, soit qu'elle ne soit pas discutée par les parties, son régime juridique, c'est-à-dire les règles auxquelles il est soumis et qui s'appliqueront entre les parties, pose des difficultés juridiques de deux ordres : certaines portent sur la détermination des règles applicables au bail rural verbal (2.1) et d'autres portent sur l'application desdites règles en présence d'un bail rural verbal (2.2).

2.1 La détermination du corpus juridique applicable au bail rural verbal

Les sources des règles applicables au bail rural verbal sont multiples et façonnent son régime juridique, autant qu'elles lui confèrent une nature spécifique. A l'exposé du corpus juridique applicable au bail rural verbal (2.1.1), succèdera l'analyse des problématiques que la détermination précise et l'articulation des règles composant le régime juridique du bail verbal (2.1.2) et que les lacunes de ce corpus juridiques (2.1.3) soulèvent.

¹¹¹ Pour un rappel de l'exigence d'une preuve d'encaissement d'un chèque : CA Lyon, 4 mars 2016, n°14/06453 – pour un arrêt jugeant que le fait que les paiements n'aient pas été refusés par le propriétaire ne caractérise pas une manifestation claire et non équivoque de son accord car le propriétaire avait dans le même temps déposer plainte pour mise à disposition lucrative du bien sans son autorisation : CA Grenoble, Chambre civile 2, 12 avril 2022, n°21/02537

2.1.1 Exposé du corpus juridique applicable au bail rural verbal

a. Un ensemble de normes qui ne se limitent pas à celles résultant du contrat-type

L'article L.411-4 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime prévoit qu' « *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.* ».

Le contenu du bail verbal n'a donc pas à être prouvé puisqu'il est fixé par le Code rural et de la pêche maritime, qui en détermine la durée et le soumet à un contrat-type, qui porte mal son nom puisqu'il s'agit non d'un contrat mais d'un acte administratif réglementaire établi par la commission consultative des baux ruraux mise en place au sein de chaque département.

Cette présentation reste néanmoins lacunaire et n'exprime pas la diversité des normes juridiques applicables au bail rural verbal. En effet, les contrats types départementaux ne traitent pas de manière exhaustive la diversité des questions que suscitent le bail rural verbal (v. *infra* 2.1.3)¹¹², de sorte que les parties doivent pouvoir, dans le silence du contrat type, se référer aux autres normes applicables à leurs accords, lesquelles résultent :

- des dispositions du statut des baux ruraux, organisé par les articles L.411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le contrat type ne pouvant déroger aux dispositions d'ordre public dudit statut ;
- des arrêtés préfectoraux, pris après consultation de la commission départementale consultative paritaire des baux ruraux, fixant le statut du fermage dans le département (et notamment les seuils de soumission au statut, les règles destinées à déterminer le montant initial des fermages (pour les terres nues, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation) et leur évolution selon un indice annuel, la nature des travaux que le preneur peut réaliser sans autorisation du bailleur, le tableau d'amortissement des améliorations afin de déterminer les éventuelles indemnités dues au preneur sortant, etc.)¹¹³ ;
- des dispositions du Code civil relatives au contrat de louage d'immeuble et au droit commun des contrats, dès lors qu'elles ne sont pas contraires au statut des baux ruraux¹¹⁴ ;
- de la convention des parties, dès lors qu'elle n'est pas contraire aux dispositions d'ordre public (v. *infra* 2.1.2 d.) ;

¹¹² V. sur ce point Annexe 1

¹¹³ Sur le contenu et les modalités d'élaboration de ces arrêtés : v. articles R.411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime

¹¹⁴ Article 1105 du Code civil - B. Grimonprez, L'incidence du droit commun sur le droit spécial des baux ruraux, Droit rural n°449, Janvier 2014, 4

- des usages locaux, c'est-à-dire des « *pratiques habituellement suivies dans un milieu donné en vertu d'une règle non exprimée, s'imposant comme règle de droit* »¹¹⁵. Le Code rural et de la pêche maritime ne fait pas référence aux usages lorsqu'il détermine le régime juridique du bail verbal. Néanmoins, les usages locaux, codifiés par les chambres départementales d'agriculture et approuvés par le département¹¹⁶, s'appliquent au bail rural verbal dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux normes susvisées, en application des principes du droit commun des obligations¹¹⁷.

Certains contrats type départementaux rappellent cet empilement de normes ou à tout le moins renvoient aux arrêtés préfectoraux (notamment pour la détermination du montant du fermage) et aux usages locaux, mais les normes susvisées sont applicables au bail rural verbal même si le contrat type est silencieux sur ce point¹¹⁸.

Ce régime juridique interroge, une fois de plus, sur sa nature : bien qu'il trouve sa source dans un accord de volonté, une fois son existence consacrée, la part faite à la volonté des parties dans la détermination des règles régissant leur accord est très résiduelle puisqu'elles seront soumises aux disposition du contrat type départemental. Didier Krajieski synthétise ce constat lorsqu'il indique que « *sa qualification produit un effet de surprise pour le bailleur car il glisse dans le statut plus qu'il décide de n'y entrer* »¹¹⁹.

b. La conformité des dispositions de l'article L.411-4 à la Constitution

La Cour de cassation a récemment jugé que les dispositions de l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime étaient conformes aux articles 4 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen relatifs à la liberté contractuelle et au droit de propriété, au motif :

(i) que la soumission du bail rural verbal au contrat type départemental répond à un objectif d'intérêt général tenant à l'organisation de la production des preneurs et que cet aménagement de la liberté contractuelle ne porte pas une atteinte disproportionnée au but légitime poursuivi ;

¹¹⁵ Civile, 12 février 1861

¹¹⁶ Article L.511-3 dernier alinéa du Code rural et de la pêche maritime

¹¹⁷ Article 1194 du Code civil

¹¹⁸ Pour une illustration s'agissant de la clause de reprise sexennale : la Cour de cassation (Civ.3, 7 mai 2014, n°13-14.152) a admis que le bailleur est toujours en droit, quelle que soit la forme du bail, de demander l'insertion dans le bail renouvelé d'une clause de reprise sexennale, même si le contrat-type applicable ne le prévoit pas expressément et se borne à renvoyer aux règles du statut. Sur cette décision, v. notamment S. Prigent, Introduction d'une clause de reprise sexennale dans un bail verbal renouvelé, Dalloz actualité 9 juin 2014 ; C. Lebel, clause de reprise sexennale du bailleur en cas de bail verbal, Lexbase, Hebdo édition privée n°573 du 5 juin 2014

¹¹⁹ D. Krajieski, Les modalités de conclusion du bail rural, Defrénois n°20, 30 novembre 2011 page 40194

(ii) que cette situation ne prive pas le propriétaire de son droit de propriété, mais opère une diminution de ses conditions d'exercice, dès lors que son titulaire concède volontairement à un tiers l'usage de son bien et que le législateur poursuit un objectif d'intérêt général de politique agricole tenant à la stabilité des exploitations, de sorte que l'atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété qui en résulte n'est pas disproportionnée à cet objectif¹²⁰.

2.1.2 Problématiques posées par la détermination et l'articulation entre les normes du corpus juridique

L'application des règles résultant de ce corpus juridique soulève de nombreuses interrogations.

a. Détermination du contrat-type et des arrêtés préfectoraux applicables

Le contrat type et les arrêtés préfectoraux applicables sont ceux élaborés par la commission consultative des baux ruraux du département du lieu de situation du bien. Cela n'est pas sans poser de difficulté lorsque l'on observe que certains contrats types sont inaccessibles ou très anciens¹²¹. Faudra-t-il considérer que, dans cette hypothèse, les parties sont soumises au contrat type du département voisin, à l'instar de la règle appliquée pour la détermination des fermages lorsque le département n'a pas élaboré d'arrêté permettant de déterminer les *minima* et *maxima* applicables à une activité spécifique, notamment les activités équestres et que les dispositions de l'arrêté existant sont incompatibles avec les activités exploitées¹²² ? Nous n'avons pas identifié de jurisprudence publiée sur cette question mais elle devrait être sans objet puisque l'élaboration d'un contrat-type est

¹²⁰ Civ.3, 3 juin 2020, n°20-40004 « 8. En premier lieu, la nécessité d'un écrit dans l'établissement des contrats de baux ruraux est requise pour en faciliter la preuve et non pas comme une condition de leur validité, le recours au bail verbal n'étant pas interdit. Les limitations au choix de la forme du bail et l'application aux baux verbaux des clauses et conditions fixées par le contrat type, établi par arrêté préfectoral sur avis d'une commission consultative paritaire spécialisée, sont justifiées par l'intérêt général tenant à l'organisation de la production des preneurs. Il ne résulte pas de cet aménagement de la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée au but légitime poursuivi. 9. En second lieu, les modes d'établissement et de durée des baux ruraux ne constituent pas une privation du droit de propriété, mais une diminution de ses conditions d'exercice, dès lors que son titulaire concède volontairement à un tiers l'usage de son bien. En cela, le législateur poursuit un objectif d'intérêt général de politique agricole tenant à la stabilité des exploitations. L'atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété qui en résulte n'est pas disproportionnée à cet objectif. » - S. Prigent, Le régime du bail rural verbal en QPC, Dalloz actualité 8 juillet 2020 - L'écrit est d'or, le verbal constitutionnel, Droit rural n°486, octobre 2020, comm. 139 - F. Roussel, Retour sur la validité et le régime du bail rural verbal, AJDI 2021, p.64

¹²¹ V. annexe 1

¹²² Civ.3, 21 février 2019, n°18-10.120 ; Civ.3, 18 mai 2005, n°04-11.758 – Civ.3, 13 juillet 2011, n°10-19.583 – Civ.3^{ème}, 11 mars 2014, n°13-10.685 : « Il résulte de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime que lorsque l'activité exercée par un preneur à bail rural n'est pas visée par l'arrêté préfectoral, qui doit fixer des minima et des maxima pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation, la valeur locative doit être déterminée selon les situations locales, les usages professionnels et les minima et maxima applicables à ce type d'exploitation dans un département voisin ». Néanmoins, cela suppose que les dispositions de l'arrêté existant sur la détermination des fermages soient incompatibles avec l'activité spécifique - F. Roussel, Liberté du loyer ou encadrement du fermage : les baux d'établissements équestres, JCP G n°23, 9 juin 2014, 648 – pour une illustration en matière de bail rural verbal dans les activités équestres : CA Angers, 1ère chambre A, 28 septembre 2010, n°10/00011 : dans cet arrêt la Cour d'appel écarte la défense du bailleur qui consistait à dire que l'arrêté en vigueur n'était pas applicable aux activités équestres au motif que les parties pouvaient fixer le loyer en « fonction des situations locales ou des usages professionnels applicables à ce type d'exploitation, au besoin, par référence à un département voisin »

obligatoire et les contrats-types sont génériques et ont vocation à s'appliquer à toutes les activités agricoles (v. *infra* 2.1.3). S'agissant des arrêtés préfectoraux fixant le statut du fermage, leur inadéquation aux spécificités des activités équestre pose de véritables difficultés et l'on observe que de nombreux départements n'ont pas adopté de règles spécifiques à la détermination des fermages pour ces activités, malgré l'injonction qui leur a été faite¹²³.

Il est admis que le contrat type et les arrêtés préfectoraux applicables sont ceux en vigueur au jour de la conclusion du bail rural verbal ou au jour de son dernier renouvellement. Cette règle, régulièrement rappelée dans les arrêtés et en jurisprudence¹²⁴, constitue l'application des principes de droit transitoire en matière contractuelle et illustre la nature contractuelle de l'accord verbal que l'acte réglementaire que constitue le contrat-type régira.

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 22 juin 2017¹²⁵ (v. *supra* 1.1.2 b.) pourrait ébranler ces principes s'il fallait retenir que le bail rural verbal ne devient un contrat qu'au jour de sa reconnaissance par le juge. En effet, si une telle portée était donnée à cette décision, ne faudrait-il pas y appliquer le contrat type (et les arrêtés préfectoraux) en vigueur à la date du jugement puisqu'avant cette date, aucun contrat ne serait conclu par les parties ou, tout au plus, ledit contrat ne serait qu'en cours de formation ?

Un tel égard pour le respect des prévisions des parties, qui justifie que leur soit appliqué le contrat-type en vigueur au moment de leur accord initial, peut surprendre lorsque l'on constate que les règles qui régissent leur accord leur échappent, sauf à considérer qu'en concluant un bail verbal, les parties ont entendu se soumettre au contrat-type en vigueur, ce qui n'est pas impossible, mais semble peu réaliste. Ainsi, il ne paraîtrait pas incongru de considérer que les règles du contrat-type ne sont qu'un effet légal de la conclusion d'un bail rural verbal, de sorte que le nouveau contrat-type, qui, par hypothèse, a été jugé par les pouvoirs publics comme étant préférable à l'ancien, soit immédiatement applicable aux baux ruraux verbaux en cours.

¹²³ V. annexe 1 – v. circulaire DGFAR/SDPS/SDEA/C2007-5014 du 21 mars 2007 : la circulaire constate la spécificité de la fixation des fermages pour les activités équestres (structures particulières, peu de terres louées, bâtiments nombreux) et conclut que « *Il convient donc que dans les départements concernés par ces activités devenues agricoles, les commissions consultatives paritaires des baux ruraux fassent des propositions aux préfets afin de fixer – après expertise élaborée en concertation avec les professionnels concernés – des maxima et des minima circonstanciés pour les baux portant sur les exploitations équestres.* »

¹²⁴ Civ.3^{ème}, 15 mai 1979, n°77-15565 : « *les dispositions du nouveau contrat type, auquel les parties contractantes n'avaient pu se référer lors de leur convention, ne régissaient que les baux conclus postérieurement à l'arrêté préfectoral publié ne s'appliquaient pas au contrat en cours dont bénéficiait la société* »

¹²⁵ Civ.3^{ème}, 22 juin 2017, n°16-15767

Notons que, pour les mêmes raisons, l'abrogation des arrêtés antérieurs par l'arrêté élaborant le nouveau contrat type départemental n'a d'effet que pour l'avenir de sorte que le contrat-type ancien, élaboré par l'arrêté abrogé, demeurera applicable aux baux verbaux conclus ou renouvelés avant l'entrée en vigueur du nouveau contrat-type, ce qui n'est pas sans poser de difficulté pratique car il faudra (i) veiller à se référer au contrat type en vigueur au moment de la conclusion ou du renouvellement du bail rural verbal (sans retenir systématiquement le dernier contrat-type départemental) et (ii) réussir à se procurer les anciens contrats-types, si nécessaires, afin de déterminer les droits et obligations des parties à une période donnée.

S'agissant du bail verbal renouvelé, à l'instar des baux commerciaux, il constitue juridiquement un nouveau bail¹²⁶, qui reste soumis en principe aux clauses et conditions de l'ancien bail sauf pour le montant du fermage et pour les éventuelles nouvelles règles d'ordre public du statut qui s'appliqueront au bail renouvelé. L'on perçoit ici la différence entre le bail verbal et le bail écrit puisque le bail verbal, en cas d'évolution du contrat type, sera soumis, lors de son renouvellement, au nouveau contrat type. Il convient néanmoins de minorer l'impact d'une telle évolution dans la mesure où (i) d'une part les parties au bail rural verbal n'ont pas davantage déterminé le contenu du contrat type auquel elles ont été initialement soumises, de sorte que leur soumission au nouveau contrat type ne déjoue pas véritablement leurs prévisions contractuelles et (ii) d'autre part les contrats type départementaux reprennent très majoritairement les dispositions du statut telles qu'elles résultent du Code rural et de la pêche maritime et renvoient, pour le reste, aux arrêtés départementaux et aux usages locaux, de sorte que l'évolution du contrat type au cours de la vie du bail rural verbal et son application au bail rural verbal renouvelé ne porte pas plus atteinte à la prévisibilité contractuelle et à la sécurité juridique que l'application des nouveaux arrêtés préfectoraux et des nouvelles règles d'ordre public du statut au baux ruraux écrits lors de leur renouvellement.

b. Conditions d'application du contrat-type

Le contrat-type départemental s'applique de plein droit aux parties à un bail rural verbal. La structure de nombreux contrats-types départementaux pourrait en faire douter car la très grande majorité de ceux-ci se présente sous forme de modèle de bail rural à remplir par les parties (identité et qualité des parties, désignation et destination des biens loués, date de prise d'effet du bail, montant des fermages et périodicité de paiement, informations sur le contrôle des structures, etc.)¹²⁷. Faut-il comprendre que leur application suppose que les parties le remplissent et le signent ? Tel n'est pas notre compréhension. Le sens de l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime est de soumettre, de plein droit, les parties à un bail rural verbal aux droits et obligations prévues par le

¹²⁶ Civ. 3, 1 avril 1998, 96-17.028

¹²⁷ V. annexe 1

contrat-type. Subordonner son application à sa signature par les parties serait dénué de sens et contraire à l'intention du législateur puisqu'il leur suffirait de ne pas le signer pour échapper aux règles qu'il édicte. Ce serait également nier la nature juridique du contrat-type qui constitue un acte réglementaire et, partant, s'applique aux parties par le seul effet des dispositions précitées¹²⁸.

A cet égard, il convient de préciser que le bail rural verbal, une fois que son existence est reconnue ou n'est plus contestable, reste verbal. Si les parties remplissent et signent les contrats-types départementaux rédigés sous forme de modèles de baux ruraux, le contrat deviendra un bail rural écrit.

c. Contestation du contrat-type

La nature du contrat-type départemental (acte administratif réglementaire) explique que si les parties entendent en contester la validité, elles devront porter leurs demandes devant les juridictions administratives ou soulever une exception d'illégalité devant les juridictions judiciaires, avec sursis à statuer et saisine des juridictions administratives¹²⁹.

Pourraient-elles également se prévaloir des dispositions de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil et de l'article 1171 du Code civil pour chercher à en écarter une clause au motif qu'il s'agirait d'un contrat d'adhésion créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties¹³⁰ ? Nous n'avons pas identifié de jurisprudence publiée sur ce point mais l'application de ces deux textes nous semble, par hypothèse, exclue. En effet, le contrat-type n'est pas un « contrat » au sens des dispositions de l'article 1101 du Code civil, mais un acte administratif réglementaire. De surcroît, ses clauses ne sont déterminées par aucune des parties au bail rural mais par l'autorité administrative.

d. Place de la volonté des parties

Si le contrat-type s'applique de plein droit aux parties, dans quelle mesure peuvent-elles y déroger ? Quelle est la place résiduelle faite à leur volonté ? Le Code rural et de la pêche maritime ne comporte pas d'indication à ce sujet. Néanmoins, le bail rural verbal étant un contrat, les parties doivent pouvoir en déterminer le contenu dès lors que leurs accords ne sont pas contraires à des dispositions d'ordre public¹³¹. Plusieurs contrats-types départementaux réservent d'ailleurs aux parties la

¹²⁸ L'on observe néanmoins parfois des décisions qui enjoignent aux parties de régulariser un contrat écrit, à l'instar des litiges portant sur l'exécution forcée d'une promesse de vente qu'une partie refuse de réitérer. La formule est curieuse et l'on ignore si elle vise à imposer aux parties de remplir les informations manquantes du contrat-type départemental ou si elle leur permet de négocier un autre contrat de bail rural. L'on ignore également quelle est la conséquence du non-respect de cette injonction et il serait utile de l'enfermer dans un certain délai tout en prévoyant qu'à défaut de signature d'un tel contrat dans le délai prévu, le bail sera de plein droit soumis au contrat-type.

¹²⁹ Civ.3, 13 mai 1998, n°96-17.289

¹³⁰ B. Grimonprez, L'incidence du droit commun sur le droit spécial des baux ruraux, Droit rural n°449, Janvier 2014, 4

¹³¹ Article 1102 du Code civil

possibilité de convenir de clauses particulières¹³², ce qui est surprenant puisque, par hypothèse, dans le cadre d'un bail verbal, les parties n'auront pas rempli le contrat-type.

Il est certain que le caractère verbal du bail rural réduit la place faite à la volonté des parties dans la détermination de son régime juridique pour deux raisons :

(i) d'une part parce qu'en présence d'un bail verbal, la preuve de l'existence d'un accord des parties dérogoratoire au contrat-type, si elle est par principe admissible, bien que certaines formulations en fassent douter, et pourra être rapportée par tous moyens, sera difficile à établir si un désaccord oppose les parties devant le juge. A défaut d'y parvenir, le contrat-type s'appliquera¹³³.

(ii) d'autre part parce que le statut des baux ruraux est très largement d'ordre public de sorte que la place faite à la volonté des parties est résiduelle. Il est certes admis en jurisprudence que les parties peuvent déroger à une disposition d'ordre public¹³⁴ dès lors (i) qu'il s'agit d'un ordre public de protection c'est-à-dire que l'objet de la règle est de protéger l'une des parties, et non d'un ordre public de direction dont l'objet est de protéger l'intérêt général et que (ii) cette dérogation est expresse, convenue postérieurement à la naissance du droit en cause et faite en parfaite connaissance de cause. Mais la démonstration de la réunion de ces conditions en présence d'un bail rural verbal nous semble illusoire. En effet beaucoup de règles du statut relève d'un ordre public de direction. Mais à supposer même qu'il s'agisse d'un ordre public de protection et que les parties soient donc autorisées à y déroger, elles n'ont, le plus souvent, pas eu conscience de se soumettre au statut, dans lequel elles « glissent »¹³⁵ lorsque le bail rural verbal est reconnu, de sorte qu'il semble peu probable qu'elles parviennent à démontrer qu'elles ont voulu, en connaissance de cause, déroger à l'application d'une de ses règles¹³⁶.

¹³² V. annexe 1

¹³³ CA Amiens, Chambre des baux ruraux, 6 décembre 2016, n°15/04985 : cet arrêt est intéressant car le bailleur avait appelé les loyers mensuellement alors que le contrat-type prévoyait un paiement annuel. Quelques années plus tard, à l'occasion de la qualification du bail en bail rural verbal, le preneur le lui reprochait. L'on aurait pu penser que, s'agissant d'un point non traité par le statut, il aurait été considéré qu'il existait entre les parties un accord dérogoratoire au contrat-type sur ce point. Mais la Cour d'appel a sanctionné le bailleur est estimé que *“en l'absence de bail écrit, les parties perdent la liberté de convenir librement même des clauses et conditions du bail qui ne relevant pas du statut du fermage, revêtent un caractère supplétif mais se voient automatiquement imposer celles du bail type.”*

¹³⁴ Civ.3, 27 avril 1988, n°86-18.968

¹³⁵ D. Krajewski, Les modalités de conclusion du bail rural, Defrénois n°20, 30 novembre 2011 page 40194

¹³⁶ Et ce d'autant que, selon la jurisprudence, le paiement par le preneur des fermages pendant un long moment ne vaut pas renonciation à se prévaloir de leur caractère indu : Civ.3, 7 février 2007, n°05-20.410

2.1.3 Problématiques posées par les lacunes du corpus juridique

Les contrats types départementaux ne résolvent pas de manière exhaustive la diversité des questions que suscitent la verbalité du bail rural, *a fortiori* lorsqu'ils sont rédigés sous forme de modèle de contrat à remplir, ce qui est le cas le plus fréquent¹³⁷.

A titre d'illustration, les contrats type sont le plus souvent silencieux sur les conséquences de l'absence d'état des lieux d'entrée, sur la date de prise d'effet du bail¹³⁸, sur les modalités de détermination du périmètre des biens loués en cas de désaccord, etc.

Or ces questions sont fondamentales puisqu'elles déterminent l'application de nombreuses règles du régime juridique : la date de prise d'effet du bail détermine (i) celle de son expiration et partant, celle pour laquelle le congé doit être donné et celle de son renouvellement ainsi que (ii) les délais dans lesquelles les parties ont la possibilité de solliciter la révision triennale du fermage. L'état et la consistance des biens loués détermine notamment (i) le montant des fermages, qui doivent être fixés notamment en fonction des caractéristiques du bien et de ces équipements et aménagements, les arrêtés préfectoraux distinguant selon que les aménagements ont été réalisés par le bailleur ou le preneur, pour calculer le montant des fermages¹³⁹, (ii) le respect par le preneur de son obligation d'assurer la bonne exploitation du fonds et de l'entretenir¹⁴⁰, (iii) l'appréciation du respect de la réglementation sur la réalisation de travaux, (iv) son droit éventuel à percevoir une indemnité en fin de contrat¹⁴¹. Le périmètre exact des biens loués détermine notamment le montant du fermage, etc.

¹³⁷ V. sur ce point Annexe 1

¹³⁸ Réponse ministérielle publiée au JO du Sénat le 6 avril 2006, p.990 en réponse à la question de savoir comment peut être fixée la date d'échéance des baux ruraux verbaux et si la commune propriétaire peut exiger la rédaction d'un bail écrit pour des locations en cours : le Ministère de l'agriculture et de la pêche rappelle que la preuve de la date d'échéance du bail verbal peut aussi se faire par tous moyens.

¹³⁹ Lorsque les arrêtés contiennent des dispositions spécifiques sur les bâtiments d'exploitation pour les activités équestres, les minima et maxima dépendent de plusieurs critères dont la nature des bâtiments (souvent les arrêtés distinguent les structures de travail (carrières, manèges, rond de longe, rond d'Havrincourt, etc.), les logement des chevaux (boxes, stabulations etc), les lieux d'accueil du public (club house, réception, etc.) et les lieux de stockage des fourrages. Puis, pour chaque catégorie, ils fixent des minima et maxima en fonction parfois de critères de tailles ou d'état ou d'ancienneté ou d'équipements (électricité, type de sol, abreuvoir automatique, isolation, etc.). Mais certains arrêtés précisent que cela ne s'applique que si le bailleur a procédé à ses aménagements car si c'est le preneur qui les a réalisés, alors il faut considérer qu'il s'agit d'un fermage sur une terrain nu et appliquer les minima et maxima des terres nues. Sur l'inadaptation de ces méthodes aux activités équestres : Y. Heuchel, *Equitation agricole : l'Administration en pirouette sur les prix des baux ruraux de centres équestres*, Droit rural n°390, Février 2011, étude 1

¹⁴⁰ Et ce d'autant que le rapport parlementaire proposait de substituer le défaut d'entretien à la compromission de la bonne exploitation du fonds pour faciliter la résiliation du bail par le bailleur

¹⁴¹ Sur ce point, la jurisprudence retient que la présomption simple de bon état édictée par l'article 1731 du Code civil en l'absence d'état des lieux d'entrée ne vaut que pour les bâtiments (Civ 3. 8 janvier 1974 n°72-14.308- Civ 3. 8 mars 1983 n°81-16.399), qu'il appartient au preneur de démontrer que les travaux réalisés l'ont été avec l'accord du bailleur et que l'absence d'opposition ou d'objection de la part de ce dernier ne peut équivaloir à une acceptation (CA Angers, 1ère chambre A, 28 septembre 2010, n°10/00011) et qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le bailleur ne met pas les juges en l'état de se prononcer sur une modification des lieux par le preneur ou un défaut d'entretien des terres (CA Nîmes, 2ème chambre civile, section B, 8 décembre 2020, n°18/04256)

Face à ce constat, les parties pourront :

(i) soit, dans les limites et sous les conditions exposées ci-dessus, chercher à démontrer quel était leur accord sur ce point en rapportant la preuve par tous moyens,

(ii) soit se référer aux autres normes du corpus juridique et notamment aux usages locaux, qui, parfois, fournissent des solutions notamment sur la date de prise d'effet du bail verbal ou sur l'emprise du bail (inclusion des haies, des arbres fruitiers, etc.)¹⁴². Cependant, force est de constater que les usages locaux ne déterminent pas l'année de prise d'effet du bail, mais uniquement la période de l'année à laquelle il prend effet à défaut d'accord contraire, qu'il est parfois difficile de se procurer les usages locaux et que, lorsque l'on y parvient, ils sont désuets et inadaptés aux activités équestres¹⁴³.

(ii) soit solliciter du juge, à l'occasion notamment du litige portant sur la reconnaissance de l'existence d'un bail rural verbal, qu'il tranche cette question. Les parties gagneront à ne pas limiter l'objet du litige à la reconnaissance du bail rural et il leur est recommandé de lui soumettre également des questions annexes, mais centrales pour la suite de la vie du bail, telle que sa date de prise d'effet, qui relève de la compétence du juge¹⁴⁴.

Aucune des solutions susvisées n'est parfaite et ne permettra, à elle seule, de pallier les problématiques posées par le caractère lacunaire du corpus juridique du bail rural verbal. Gageons que les parties gagneraient en sécurité juridique et que les contentieux seraient moins fréquents si les contrats-types départementaux étaient pensés et construits dans l'objectif de pallier l'absence d'écrit et en retenant pour hypothèse qu'en présence d'un accord verbal, les parties ne sont pas en mesure de rapporter la preuve de leur accord initial, de sorte que le contrat type doit embrasser l'intégralité des problématiques posées par cette verbalité et cette carence probatoire.

Il nous semblerait utile que les contrats-types (ou, si l'on reconnaissait leur nature profonde, les « règlements types ») prévoient, pour chaque règle qu'il édicte, (i) soit des présomptions simples c'est-à-dire qui ne vaudront que jusqu'à preuve d'un accord contraire, de sorte qu'à défaut de pouvoir les rapporter, les parties ne seraient pas laissées dos à dos, ou dans la nécessité de saisir le juge pour trancher leur différend, mais se verraient appliquer la présomption édictée par le contrat-type, (ii) soit des présomptions irréfragables.

¹⁴² Pour un exemple de décision fixant la date de prise d'effet du bail en fonction des usages locaux : CA Nancy, 2^{ème} chambre civile, 3 décembre 2015, RG 15/01754

¹⁴³ V. Annexe 1 - B. Gelot, le bail rural et le non écrit, Mélanges Le Guidec Raymond, Lexisnexus 2014, pages 661 à 672

¹⁴⁴ Civ.3, 28 octobre 2009 n°08-20.222 – CA Nîmes, 2^{ème} chambre civile, section B, 11 décembre 2020, n°19/02641 : lorsque les éléments du dossier ne permettent pas de savoir avec précision quand l'utilisation des parcelles a débuté, le juge fixe le point de départ du bail à la date du 1^{er} paiement des fermages – Civ.3, 21 janvier 2014, n°12-27.582

Ces présomptions porteraient notamment sur (i) la date de prise d'effet du bail, (ii) l'état de mise à disposition (état d'entretien et état d'équipement et de construction) à défaut d'état des lieux d'entrée¹⁴⁵, (iii) la répartition des charges et taxes et impôts refacturables, (iv) les obligations respectives d'entretien et de construction, (v) la détermination de l'emprise exacte des biens loués, (vi) les travaux réalisés par le preneur en cours de bail (présomption sur l'accord et l'information du propriétaire), etc.

Le choix de ces présomptions et de leur nature dépendrait à la fois des spécificités locales et de la nature des activités agricoles concernées, ce qui impliquerait (i) d'élaborer un contrat type ou des présomptions spécifiques par activité agricole, à l'instar des arrêtés sur les fermages, qui prévoient des règles différentes selon les activités, pour tenir compte des particularités de chacune, qui impliquent notamment des surfaces d'exploitation différentes, des équipements différents, des périodicités différentes, etc. et (ii) de conserver la compétence pour l'édification de ces « règlements-type » au niveau local, ce qui n'empêcherait pas d'édicter des présomptions nationales, selon les choix de politiques juridiques, selon que les pouvoirs publics entendent, par exemple, favoriser la conclusion d'un bail écrit (en postulant, ce qui est contesté par certains auteurs, que c'est le plus souvent le bailleur qui refuse la rédaction d'un tel écrit et, partant, en édictant des présomptions qui lui sont défavorables), favoriser la construction d'aménagements ou d'équipements qui valorisent les terres (en adoptant par exemple un régime de faveur incitant le fermier à réaliser de tels investissements sans prendre le risque d'être sanctionné et de ne pas être indemnisé), ne pas décourager les propriétaires terriens de louer leurs biens, etc.

Outre que cette complétude des « contrats-types » ou « règlements-types » faciliterait la situation des parties en présence d'un bail rural verbal, elle permettrait d'accroître la sécurité juridique en favorisant la signature de baux écrits (de sorte à échapper aux présomptions qu'il édicte) ou, à tout le moins, en permettant aux parties de connaître avec précision et à l'avance le régime de leur accord verbal.

La détermination des règles applicables au bail rural verbal pose donc en elle-même des questions diverses qui témoignent de sa nature protéiforme : contractuel par sa source, la détermination des règles applicables au bail rural verbal répond aux principes de droit commun des contrats (droit transitoire notamment). Mais réglementaire par son contenu, les droits et obligations des parties à un bail rural verbal sont majoritairement extérieures à leur volonté. L'application de ce corpus juridique au bail rural verbal soulève également de nombreuses difficultés.

¹⁴⁵ Certains contrats types prévoient une présomption d'état en l'absence d'état des lieux d'entrée et depuis la réforme opérée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, en matière de baux commerciaux, il est prévu que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil (article L.145-40-1 du Code de commerce)

2.2 L'application du corpus juridique au bail rural verbal

L'application du corpus juridique décrit ci-dessus (v. *supra* 2.1.1) au bail rural verbal soulève de nombreuses problématiques, compte tenu de l'effet déclaratif du jugement le reconnaissant (v. *supra* 1.1.2 a.). Les parties, qui le plus souvent n'avaient pas conscience de soumettre leurs accords à ces règles, ont pu ne pas les respecter, sans pouvoir exciper de cette méconnaissance ni se prévaloir d'une modulation dans le temps de l'application de la décision reconnaissant l'existence d'un tel bail¹⁴⁶.

L'action en reconnaissance de l'existence d'un bail rural verbal peut donc ne pas avoir l'effet escompté pour les parties, qui se verront immédiatement opposer la nullité du bail reconnu (2.2.1) ou la remise en cause de ses conditions financières (2.2.1).

Les exemples sont nombreux¹⁴⁷ et les risques importants pour le preneur, d'autant que la Cour de

¹⁴⁶ L'absence de conscience de la soumission aux règles applicables au bail rural verbal n'est évidemment pas un motif exonératoire, par application de l'adage selon lequel « nul n'est censé ignorer la loi ». En outre, les quelques décisions qui ont admis la modulation dans le temps de la jurisprudence ne semblent pas transposables en l'espèce. En effet, ces décisions, peu nombreuses, concernent la modulation dans le temps de revirement de jurisprudence et sont donc applicables dans des hypothèses dans lesquelles les tribunaux, qui adoptaient jusqu'alors une certaine interprétation de la règle de droit, modifient ladite interprétation et décident de ne pas appliquer leurs interprétations nouvelles au cas d'espèce, notamment lorsqu'une telle application priverait le justiciable d'un recours effectif au juge. La situation nous semble différente en présence d'un bail rural verbal : il ne s'agit pas d'interpréter une règle de droit mais de qualifier une situation juridique en reconnaissant qu'il s'agit, depuis son origine, d'un contrat de bail rural. Ainsi, il semble peu contestable que la décision qui reconnaît l'existence d'un bail rural verbal emportera l'application du corpus juridique associé depuis l'origine de l'accord de volonté, fût-il antérieur de plusieurs années au jugement le reconnaissant. Sur cette question, v. N. Molfessis, La Cour de cassation face à la modulation dans le temps des revirements de jurisprudence, Dalloz 2009, p. 2567

Un parallèle pourrait une nouvelle fois être fait avec la sanction du « réputé non écrit ». La clause non écrite est inexistante depuis son origine, de sorte que l'action tendant à la faire réputer non écrite est imprescriptible. Mais la Cour de cassation considère pour autant que tant que la clause n'a pas été réputée non écrite par le juge, elle doit être appliquée (Civ.3, 21 Juin 2006 - n° 05-13.607) Ne faudrait-il pas également considérer que tant que le bail rural verbal n'a pas été reconnu par le juge, le statut ne doit pas être appliqué, de sorte à ne pas reprocher un manquement passé aux parties ? Cela semble inenvisageable car contraire au principe même de validité et de soumission des baux ruraux verbaux au statut car il suffirait alors aux parties de ne jamais saisir le juge d'une contestation sur l'existence du bail pour échapper, de fait, au statut.

¹⁴⁷ La verbalité du bail rural peut poser d'autres problématiques comme (i) sa résiliation à la demande du bailleur au motif que le preneur n'aurait pas respecté, antérieurement à sa reconnaissance par le juge, une disposition du statut ou (ii) les conséquences de l'absence des annexes obligatoires ou encore (iii) l'absence d'indemnisation au titre des travaux d'amélioration en raison de l'absence de preuve de l'accord du bailleur. Néanmoins, à défaut de pouvoir embrasser de manière exhaustive les sujets posés par cette verbalité, nous les avons exclus pour les raisons suivantes :

(i) s'agissant de la demande de résiliation, les cas et conditions dans lesquelles le bailleur peut solliciter la résiliation d'un bail rural verbal sont limités (article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime) de sorte que cette situation nous semble moins fréquente en jurisprudence, d'autant que les tribunaux estiment que les motifs de résiliation doivent s'apprécier au jour de la demande en justice, ce qui est de nature à gommer certains manquements passés si la situation a été régularisée : Civ.3, 29 juin 2011, n°09-70.894 – Civ.3, 2 décembre 2014, n°13-23.457 et que l'action en résiliation ne peut se fonder sur le non-paiement de loyers atteints par la prescription :: Civ.3, 10 décembre 2008, n°07-19.968 – Pour une illustration d'une action en résiliation d'un bail verbal en matière équestre pour défaut d'agrément du bailleur à l'apport du droit au bail : CA Nîmes, 2ème chambre civile, section B, 11 décembre 2020, n°19/02641

(ii) s'agissant des annexes obligatoires, soit il existe un doute sur l'obligation de les annexer en présence d'un bail rural verbal (par exemple l'article R.125-26 du Code de l'environnement impose d'annexer un état des risques et pollution de moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit mais le principe d'une information du preneur par le bailleur sur ces risques, tel que prévu à l'article L.125-5 du même code, demeure, même en présence d'un bail verbal), soit les sanctions associées nous semblent présenter moins de risque (soit parce qu'elles ne sont pas prévues par les textes de sorte que seules les sanctions de droit commun s'appliqueront (par exemple pour l'absence de diagnostic de performance énergétique), soit parce que le statut des baux ruraux semble difficilement compatible avec l'application de ces sanctions : à titre d'illustration, le fermier pourrait-il réellement solliciter une réduction des fermages si l'état des

cassation¹⁴⁸ a une conception extensive de la notion d'objet du litige¹⁴⁹.

2.2.1 La nullité du bail rural verbal reconnu

La demande de nullité du bail rural verbal reconnu pourra être fondée sur la violation de n'importe quelle condition de validité dudit bail¹⁵⁰. Nous avons sélectionné deux illustrations, tirées d'exemples jurisprudentiels.

a. L'exemple du non-respect de la réglementation sur le contrôle des structures

Le Code rural et de la pêche maritime impose une double obligation au preneur : informer le bailleur, dès la conclusion du bail rural, de la superficie et de la nature des biens qu'il exploite et, dans certaines hypothèses, obtenir une autorisation d'exploiter auprès de la préfecture¹⁵¹.

En l'absence de formalisme spécifique prévu par le texte, il est admis que l'obligation d'information est parfaitement exécutée par tous moyens et n'implique pas la rédaction d'un écrit. Il n'en demeure pas moins qu'il appartiendra au preneur, débiteur de l'obligation d'information, de rapporter la preuve qu'il l'a exécutée à la date de conclusion du bail initial. Or en présence d'un bail rural verbal, cette preuve peut s'avérer délicate à rapporter (échange de courriers, attestations). Le Code rural et de la pêche maritime ne prévoit plus de sanction spécifique attachée au non-respect de cette obligation et la jurisprudence a précisé que cette omission n'affectait pas la validité du bail¹⁵². Néanmoins le bailleur devrait pouvoir, sur le fondement du droit commun des obligations, formuler une demande indemnitaire en réparation du préjudice que ce manquement lui aurait causé, voire une

risques et pollution n'a pas été transmis alors que le fermage du bail verbal n'est pas libre et est censé avoir été fixé en fonction de caractéristiques et de minima et maxima prévus par les arrêtés départementaux de sorte que les parties ont déjà probablement dû tenir compte (ou auraient dû le faire) de la situation du bien au regard des risques et de la pollution) ? Pour un exemple récent de résolution d'un bail commercial verbal pour avoir transmis au preneur un état des risques et pollution de plus de 6 mois : CA Paris, Pôle 5, chambre 3, 2 février 2022, n° 20/14673

(iii) pour des exemples récents de décisions refusant au preneur toute indemnisation au titre des travaux d'amélioration réalisés sur le bien à défaut d'être en mesure de démontrer l'accord du bailleur pour la réalisation desdits travaux en présence d'un bail verbal : Civ.3, 3 juin 2021, n°20-15.176

¹⁴⁸ Civ.3, 22 juin 2017, n°16-15767 – dans un sens similaire : Civ.3, 6 mai 2021, n°20-13.605 : l'action du bailleur en résiliation du bail pour paiement tardifs des fermages, absence d'exploitation et cession illicite et l'action du bailleur en contestation du bail rural pour défaut d'exercice par le preneur d'une activité agricole tendent aux mêmes fins : la rupture du bail et la restitution des parcelles de sorte que la 2^{ème} action est irrecevable.

¹⁴⁹ La Cour de cassation a admis qu'une demande de résiliation du bail rural (mais la solution devrait être identique pour une demande de nullité) puisse être formée par le bailleur pour la première fois en appel, au mépris du principe de l'irrecevabilité des demandes nouvelles en appel, au motif que cette demande de résiliation du bail rural tendrait aux mêmes fins que la demande principale du bailleur de rejet de l'existence d'un bail rural verbal, ce qui a été critiqué par la doctrine - S. Crevel, Le locataire de fait : un nouveau sujet de droit ? Droit rural n°456, Octobre 2017, comm. 220

¹⁵⁰ Article L.411-33 du Code rural et de la pêche maritime

¹⁵¹ Article L.331-6 du Code rural et de la pêche maritime – sur l'inadaptation du système de contrôle des structures aux activités équestres : Y Heuchel, Intégration des activités équestres dans l'agriculture : une équation à multiples inconnues, Gaz.Pal n°206 25 juillet 2006 p 9

¹⁵² Civ. 3, 20 décembre 1994, n°92-21.593

demande de nullité du bail pour vice du consentement, ou de résiliation du bail, sous réserve d'entrer dans un cas de résiliation à la demande du bailleur permis par le statut¹⁵³.

Le défaut d'obtention d'une autorisation d'exploiter, lorsqu'elle était requise, pose davantage de difficulté car il offre au bailleur, au préfet et à la SAFER, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, la possibilité d'invoquer la nullité du bail rural¹⁵⁴. Jusqu'à la réforme opérée par la loi du 9 juillet 1999¹⁵⁵, l'action en nullité devait être engagée dans un délai de trois ans à compter du jour où a commencé l'exploitation irrégulière ou interdite. Depuis la suppression de ce texte, aucun délai de prescription spécifique n'est prévu, de sorte que la jurisprudence a pu admettre que le droit commun s'appliquait, tant sur la durée¹⁵⁶ (prescription trentenaire du 10 juillet 1999 jusqu'au 19 juin 2008, date d'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008¹⁵⁷ portant réforme de la prescription en matière civile, puis prescription quinquennale depuis cette réforme¹⁵⁸), que sur le point de départ de la prescription, fixé par l'article 2224 du Code civil au jour où le bailleur a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ses droits, c'est à dire du jour où il a eu connaissance de l'existence du bail conclu en violation de ses droits.

La question du point de départ du délai de prescription quinquennale est devenue centrale : le bailleur peut-il être réputé avoir connaissance de l'existence d'un bail rural verbal, et partant, des droits lui permettant d'agir en nullité de celui-ci, à une date antérieure au jugement consacrant son existence ?

Il a été jugé que l'action du bailleur engagée plus de trois années après la conclusion du bail rural verbal conclu plus de trois ans avant la réforme de 1999 était irrecevable alors pourtant que son existence était reconnu dans le jugement statuant sur l'irrecevabilité de l'action en nullité¹⁵⁹. Mais il n'est pas certain qu'une telle jurisprudence perdure puisque désormais, en application du droit commun, le point de départ de la prescription n'est plus le commencement de l'exploitation mais la connaissance par le bailleur des droits lui permettant d'agir, ce qui expose le locataire à un risque important si cette connaissance résulte du jugement reconnaissant l'existence du bail verbal.

¹⁵³ Ces règles visent notamment à permettre au bailleur de s'engager en connaissance de cause, c'est-à-dire en sachant quelles sont les terres déjà exploitées par son candidat locataire à la date de signature du bail et partant, éviter de louer des terres à un preneur qui ne pourra pas les exploiter convenablement - V. Barabé-Bouchard, Bail rural et contrôle des structures, JCP N n°15, 9 avril 2004, 1184

¹⁵⁴ V. Barabé-Bouchard, Bail rural et contrôle des structures, JCP N n°15, 9 avril 2004, 1184

¹⁵⁵ Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole

¹⁵⁶ CA Lyon, 18 mars 2016, n°15/03302

¹⁵⁷ Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile

¹⁵⁸ Article 2224 du Code civil – avec application des dispositions transitoires prévues par l'article 26 de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile

¹⁵⁹ CA Riom, Ch. Civ. 4, 21 février 2006, RG 05/00543 –Fermage. De la prescription triennale de l'action en nullité du bail, Droit rural n°344, Juin 2006, comm. 163

Pourtant, outre que le maintien d'une telle solution jurisprudentielle serait protectrice de l'exploitant et permettrait d'éviter une action de mauvaise foi du bailleur, qui a pu contribuer à l'absence de signature d'un écrit et, partant, serait mal venu d'en soulever, ensuite, la nullité, elle ne nous semble pas dénuée de cohérence : si le bail est considéré comme soumis au statut des baux ruraux depuis son origine, par l'effet déclaratif du jugement, et que le preneur peut, partant, se voir reprocher le non-respect du statut depuis son origine, il serait curieux de considérer, à l'inverse, que le bailleur n'a pu, lui, prendre conscience des dispositions dudit statut qu'à compter du jugement et, partant, que la prescription n'a commencé à courir à son égard qu'à compter de cette date¹⁶⁰. C'est pourtant une solution contraire qu'adopte régulièrement la jurisprudence, notamment s'agissant de l'action en recouvrement d'impayés (v. *infra* 2.2.2 b.) ou l'action en résiliation du bail¹⁶¹, de sorte qu'il est probable que le point de départ de l'action en nullité du bailleur pour défaut de respect de la réglementation des structures soit lui aussi fixé à la date à laquelle le bailleur sera considéré comme ayant eu connaissance de l'applicabilité et de la violation de la réglementation sur le contrôle des structures, soit au plus tard à la date du jugement reconnaissant l'existence d'un bail rural verbal.

En tout état de cause, même si son action est prescrite, le bailleur ne sera pas démuné puisque la Cour de cassation a admis qu'il était recevable à solliciter la nullité dudit bail par voie d'exception, c'est-à-dire en réponse à la demande de reconnaissance de l'existence du bail rural verbal formée par le preneur, sans que puisse lui être opposé une quelconque prescription, l'exception de nullité étant perpétuelle¹⁶². Cette décision semble pourtant surprenante à deux égards : d'une part l'exception de nullité ne peut en principe être invoquée que si l'acte n'a pas été exécuté or il semble que dans cet arrêt il l'avait été. D'autre part, il n'est pas évident que l'exception de nullité du bail rural verbal vise, dans ces circonstances, à faire échec à une demande principale tendant à en obtenir exécution, condition préalable pour que cette exception s'applique, mais plutôt à une demande principale

¹⁶⁰ La solution rendue par la Cour de cassation en 2005 pour faire échec à la tentative du bailleur de bloquer l'usage du droit de préemption par le preneur en invoquant la nullité du bail rural pour défaut de contrôle des structures pourrait fournir des pistes de réflexion. Dans cet arrêt, la Cour de cassation a rappelé que cette sanction n'est pas automatique et exige pour que la nullité du bail soit prononcée sur ce motif, qu'elle ait été demandée par le bailleur. Faute pour le bailleur d'avoir agi en nullité du bail avant de céder ses terres, le bailleur ne peut pas s'opposer à l'exercice par le preneur de son droit de préemption pour ce motif : Civ.3ème, 20 avril 2005, n°2005-028172 - V. Barabé-Bouchard, JCP N n°51-52, 23 décembre 2005, 1510 – S. Prigent, Conclusion du bail et contrôle des structures, AJDI 2006 p.38

¹⁶¹ CA Nîmes, 2ème chambre civile, section B, 11 décembre 2020, n°19/02641 : dans cette affaire le bailleur d'un bail rural verbal agissait pour obtenir (i) la fixation judiciaire du point de départ du bail, (ii) la résiliation du bail et sa nullité et (iii) obtenir des rappels de fermages. La Cour a estimé que ces actions n'étaient pas irrecevables au motif que « *Conformément à l'article 2224 du Code civil, les actions personnelles et mobilières se prescrivent pas cinq ans à compter du jour où le titulaire a connu ou aurait du connaître les faits lui permettant de l'exercer. En l'espèce, l'ordonnance du 15 mai 2014, confirmée par l'arrêt du 19 mai 2015, a donné son exacte qualification au lien contractuel qui unit les parties et a décidé qu'il était soumis au statut du fermage. Il en résulte que les parties ne pouvaient intenter une action sur le fondement des dispositions du code rural qu'à compter du jour où elles ont eu connaissance de la nature contractuelle de la relation liant les parties et du droit applicable.* »

¹⁶² Pour une mise en œuvre d'un cas d'annulation du bail rural dont le tribunal venait de consacrer l'existence après requalification de la convention initiale des parties : Civ. 3ème, 7 mars 2001, n°99-18.644 : dans cet espèce les juges ont estimé que la prescription triennale de l'ancien article L.331-15 du Code rural ne pouvait être opposée aux bailleurs au motif que « la nullité du bail était opposée par voie d'exception, laquelle revête un caractère perpétuelle ».

tendant à le faire reconnaître, ce qui est différent. Il n'en demeure pas moins que, le plus souvent, outre la demande de reconnaissance dudit bail, le preneur entend ensuite en tirer une demande concrète tenant à son exécution, ce à quoi l'exception de nullité pourrait faire échec.

L'on perçoit ainsi tout l'enjeu attaché à la position procédurale des parties.

Enfin, exposé à un risque de nullité du bail reconnu, le preneur pourrait tenter d'exciper de la confirmation de cette nullité par le bailleur pour y faire échec. Une telle confirmation suppose néanmoins la démonstration de ce que la nullité était relative, c'est-à-dire que la règle violée avait pour seul objet de sauvegarder un intérêt privé, et d'une renonciation du bailleur à invoquer la nullité, étant rappelé que l'exécution volontaire du contrat, en connaissance de cause de la nullité, vaut confirmation¹⁶³. Or s'agissant de la réglementation relative au contrôle des structures, il est probable qu'aucune confirmation ne puisse être opposée au bailleur, cette réglementation visant à protéger l'intérêt général en évitant la concentration des terres entre les mains d'un faible nombre d'exploitants¹⁶⁴, et non pas exclusivement celui du bailleur.

b. L'exemple du défaut de qualité du bailleur

Le bail rural, à la différence par exemple d'un bail civil de droit commun, est considéré comme constituant un acte de disposition. Par conséquent, en cas de démembrement de propriété, il ne peut être conclu par l'usufruitier seul, mais suppose l'accord du nu-propiétaire¹⁶⁵. Quid, par conséquent, de la validité du bail verbal dont on ne parviendrait pas à démontrer qu'il emporte l'accord du nu-propiétaire ? De la même manière, la conclusion d'un bail rural portant sur un bien d'un majeur sous tutelle suppose l'accord du conseil de famille ou à défaut du juge des tutelles¹⁶⁶. Quid de la validité d'un bail verbal conclu sans cet accord ? L'on perçoit ici la difficulté du jugement qui, en reconnaissant l'existence d'un bail rural verbal, expose, dans le même temps, les parties à la nullité dudit contrat et à la remise en état antérieur, ce qui pourra impliquer la condamnation du fermier à démolir les constructions qu'il a édifiées¹⁶⁷.

¹⁶³ Articles 1181 et 1182 du Code civil

¹⁶⁴ Rapport d'information déposé le 22 juillet 2020 par la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, sur le régime juridique des baux ruraux: « *En tant que le bail rural ne prévoit pas seulement les relations contractuelles unissant les parties mais qu'il est aussi un instrument de politique publique au service d'objectifs de politique agricole. À ce titre, sa conclusion est soumise à un « contrôle des structures ». Le contrôle des structures est l'une des composantes du statut d'ordre public car il vient encadrer la liberté contractuelle des parties en empêchant le propriétaire de choisir librement son preneur. Il a été mis en place pour éviter l'agrandissement excessif des surfaces agricoles appartenant à un même exploitant pour préserver des exploitations familiales puis, ultérieurement, garantir la sécurité alimentaire de la France en limitant l'installation de sociétés agricoles étrangères.* »

¹⁶⁵ Article 595 alinéa 4 du Code civil

¹⁶⁶ Article 505 du Code civil

¹⁶⁷ Civ.3, 20 décembre 2018, n°16-24.821

La jurisprudence retient que l'action en nullité pour défaut de capacité est soumise à la prescription quinquennale et que ce délai commence à courir du jour où celui qui agit avant connaissance de la situation litigieuse. Mais l'application concrète de ce principe aboutit à des solutions jurisprudentielles divergentes en présence d'un bail verbal, de sorte que le preneur s'expose à la nullité du bail reconnu, sauf à démontrer que le bailleur avait connaissance du bail rural verbal depuis plus de cinq ans, et alors même que celui-ci n'avait pas encore été reconnu par le juge¹⁶⁸.

Notons que la Cour de cassation a jugé que le fait que le nu-proprétaire devienne plein propriétaire du fait du décès de l'usufruitier ne le prive pas du droit d'agir en nullité du bail rural consenti il y a onze ans par l'usufruitier seul, avant son décès¹⁶⁹ et que le renouvellement du bail ne fait pas courir un nouveau délai de cinq ans¹⁷⁰.

S'agissant de la nullité invoquée par voie d'exception pour non-respect de la législation sur les tutelles, nous avons identifié une décision la rejetant au motif que le bail verbal avait été exécuté aux vues et sues des bailleurs depuis plus de cinq ans de sorte que la nullité du bail rural verbal ne peut plus être soulevée¹⁷¹.

Le preneur devrait pouvoir s'opposer à l'action ou l'exception de nullité en soutenant que le bailleur y a renoncé, s'agissant d'une nullité relative, mais encore faut-il qu'il prouve la renonciation effective du bailleur. La Cour de cassation a ainsi jugé que le fait que nus-proprétaires et preneur se connaissent bien, qu'ils habitent sur la même commune et que les nus-proprétaires n'ignorent pas l'exploitation ne suffisait pas à caractériser une renonciation non équivoque des nus-proprétaires à se prévaloir de la nullité du bail¹⁷².

¹⁶⁸ Pour des décisions retenant la recevabilité de l'action du nu-proprétaire (les visites du nu-proprétaire, le fait qu'il vive à proximité de l'exploitation, et les déclarations du nu-proprétaire reconnaissant avoir connaissance d'une exploitation des terres ont été jugés insuffisantes car cela ne conduit pas ipso facto, selon la jurisprudence, à la connaissance du régime juridique de l'exploitation en cause) : CA Pau, Chambre sociale, 6 juin 2013, n°11/02374 - CA Reims, Chambre sociale, 25 mars 2009 – n° 07/03219 – CA Caen, 1^{ère} chambre sociale, 30 septembre 2016, n°15/02748 – Civ.3, 25 octobre 2018, n°17-10.068 – Pour une décision retenant la prescription de l'action en nullité du nu-proprétaire : Civ. 3, 12 juillet 2018, n°16-17.008 – néanmoins dans cette espèce, les faits étaient particuliers car bailleur et exploitant étaient de la même famille (mère et fils et société constituée entre eux), ce qui facilite la démonstration de la preuve de la connaissance du bail par le bailleur.

¹⁶⁹ Civ.3, 9 décembre 2009, n°08-20.133 : *« la confusion sur sa propre personne de la personne de sa mère, du seul fait de la dévolution successorale, n'éteignant pas son droit personnel à se prévaloir de la nullité d'un bail rural consenti par la seule usufruitière »*. – la question de la prescription n'avait pas été soumise à la Cour de cassation

¹⁷⁰ Civ.3 12 juillet 2018 n°16-17.008

¹⁷¹ CA Rennes, Chambre des baux ruraux, 20 décembre 2018, n°17/01043 – dans le même sens pour un bail écrit : civ. 3, 9 juillet 2003, n°02-15.061

¹⁷² Civ.3, 10 mars 2010, n°09-12.903

Ces jurisprudences illustrent l'existence du bail rural verbal, en tant qu'acte juridique, avant sa reconnaissance par le juge puisque dans une même décision, le juge peut parfois (i) en constater l'existence et (ii) estimer soit que le bailleur en avait connaissance depuis plus de cinq ans, de sorte que sa demande de nullité est irrecevable, soit qu'il a été exécuté, ce dont les bailleurs étaient informés depuis plus de cinq ans, de sorte que leur exception de nullité est également irrecevable. Mais lorsque la preuve de cette connaissance depuis plus de cinq ans n'est pas rapportée, l'action en reconnaissance du bail rural verbal sera de peu d'effet puisqu'il pourra être immédiatement annulé, ce qui n'est de nature à favoriser ni l'action en justice des exploitants, qui préféreront demeurer dans l'incertitude quant à la qualification de leurs accords, ni le respect des règles du statut.

2.2.2 La remise en cause des conditions financières du bail rural verbal reconnu

a. L'exemple du fermage excessif ou illicite

Lorsque le bail est soumis au statut, le montant du loyer, appelé « fermage », n'est pas libre. Il est soumis à une double contrainte : l'une s'exerce au moment de la fixation initiale du fermage (lors de la conclusion du bail et lors de son renouvellement), et l'autre au cours de la vie du bail, pour son évolution annuelle.

S'agissant de sa fixation initiale, le Code rural et de la pêche maritime impose que le montant du fermage soit déterminé (i) en fonction notamment de la durée du bail, des caractéristiques des biens loués et des clauses des baux (clause de reprise et clause environnementale), (ii) en distinguant d'une part les loyers des bâtiments d'habitation et d'autre part les loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation, (iii) en l'exprimant en monnaie (excepté pour les valeurs locatives des terres nues portant sur des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et les bâtiments d'exploitation y afférents pour lesquels les minima et maxima sont exprimés en denrées), (iv) à l'intérieur de minima et de maxima qui sont fixés, au moins tous les six ans, par arrêtés préfectoraux¹⁷³.

S'agissant de son évolution au cours de la vie du bail, le montant du fermage est révisé chaque année sur la base (i) pour les bâtiments d'habitation, de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE et (ii) pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation, de l'indice national des fermages fixé par arrêté du ministère de l'Agriculture avant le 1er octobre de chaque année et repris dans des arrêtés préfectoraux annuels.

¹⁷³ Article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime

En cas de non-respect des règles précitées, une distinction doit être opérée suivant que (i) le fermage a été fixé conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime mais est supérieur ou inférieur d'au moins 10% à la valeur locative du bien ou que (ii) le fermage n'a pas été fixé dans le respect des règles susvisées.

Le Code rural et de la pêche maritime ne traite que de la première hypothèse. Ainsi si le fermage est excessif (ou insuffisant), l'une ou l'autre des parties pourra engager une action en révision du fermage cours de la 3^{ème} année de jouissance du premier bail ou au cours de la 3^{ème} année de chacun des baux renouvelés (et une seule fois par bail)¹⁷⁴. La décision du tribunal ne sera pas rétroactive puisqu'il fixera le montant du fermage pour la durée du bail restant à courir à compter de la demande de révision¹⁷⁵. Le caractère excessif ou insuffisant s'apprécie à la date de conclusion ou du renouvellement du bail et non pas à la date de la demande de révision¹⁷⁶. L'on peut s'interroger sur la pérennité de cette jurisprudence compte tenu de l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 22 juin 2017¹⁷⁷ : si le bail rural verbal ne devient « contrat » qu'à la date de sa reconnaissance par le juge, est-ce à cette date qu'il conviendra d'apprécier le caractère excessif des fermages ?

Mais le Code rural et de la pêche maritime ne précise pas la sanction attachée à la stipulation d'un fermage qui, excessif ou non, ne respecterait pas les conditions de l'article L.411-11 (2^{ème} hypothèse). Les tribunaux ont donc, de façon prétorienne, distingué le fermage illicite du fermage excessif pour le soumettre à des régimes distincts. La jurisprudence précise ainsi que l'action en régularisation d'un fermage illicite¹⁷⁸ constitue une action en nullité de la clause de fermage, laquelle est soumise, depuis la loi n°2008-561 du 17 juillet 2008 qui a aligné la durée de prescription de l'action en nullité absolue sur celle de l'action en nullité relative, à la prescription quinquennale de droit commun¹⁷⁹.

¹⁷⁴ Pour une application en présence d'un bail rural verbal portant sur des activités équestres : CA Pau, Chambre sociale, 4 février 2021, RG 20-01.860 – une fois ce délai dépassé, les parties ne seront pas privées de toute possibilité de faire réviser le montant du fermage puisqu'elle le pourront à l'occasion de son renouvellement en vertu de l'article L.411-50 du Code rural et de ce d'autant que la jurisprudence reconnaît qu'aucun délai n'est prévu pour former cette demande - CA Angers, Chambre civile A, 9 avril 2019, n°18/00249

¹⁷⁵ Article L.411-13 du Code rural et de la pêche maritime

¹⁷⁶ Civ.3 16 octobre 2012, n°11-22.621

¹⁷⁷ Civ.3ème, 22 juin 2017, n°16-15767

¹⁷⁸ Pour une illustration en présence d'un bail rural verbal : CA Angers, 1^{ère} chambre A, 28 septembre 2010, n°10/00011 – dans cette espèce le fermage avait été fixé en monnaie et distinguait les bâtiments d'habitation et ceux à usage d'exploitation, mais les parties avaient fait référence aux dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux et à la valeur locative avec indexation à l'ICC et révision selon les dispositions des articles L.145-33 et suivants du Code de commerce. La Cour d'appel retient qu' « *il apparaît radicalement illicite de fixer un fermage à la valeur locative telle que définie selon les règles applicables en matière de bail commercial ; que c'est donc à juste titre que le tribunal a retenu que le loyer convenu aux termes du bail litigieux devait être déclaré illicite pour n'être pas conforme aux dispositions de l'article L.411-11 du Code rural* »

¹⁷⁹ Avant cette réforme les parties pouvaient agir en régularisation d'un fermage illicite à tout moment de la vie du contrat ou de son renouvellement : Civ. 3, 7 mai 2002, n°00-20.950 - Civ.3, 19 mai 1999, n°97-18.029 : les dispositions sur la fixation du fermage qui peuvent être invoquées par toutes les parties au bail, ne sont pas édictées dans le seul intérêt du preneur et l'action en nullité n'est pas soumise à la prescription quinquennale »

La question du point de départ de la prescription se posera ici encore, la jurisprudence ayant admis qu'il ne court que du jour du jugement qualifiant la convention des parties de bail rural¹⁸⁰ et admettant également que la demande de nullité du prix opposée comme moyen de défense à une action en paiement d'un arriéré pouvait être opposée en tout état de cause¹⁸¹.

Si une telle action prospère, la clause fixant le fermage est rétroactivement annulée et le tribunal fixe un nouveau fermage à compter de la conclusion du bail, conforme aux dispositions précitées, sur la base, le plus souvent, du rapport de l'expert judiciaire qu'il aura préalablement désigné¹⁸². Une telle annulation emportera en outre des restitutions entre les parties, dans la limite de la prescription quinquennale (v. *infra* 2.2.2 b.)¹⁸³.

L'on peut également s'interroger sur les modalités de détermination dudit fermage en présence d'un bail verbal.

Si l'on perçoit l'enjeu attaché à la distinction entre le fermage excessif et le fermage illicite (délai d'action, restitutions, etc.), la distinction entre les deux notions est subtile et la jurisprudence, qui rappelle que les parties n'ont pas le choix entre les deux actions puisque si le fermage est excessif ou insuffisant, seule l'action en révision prévue par l'article L.411-13 du Code rural et de la pêche maritime leur est ouverte¹⁸⁴, fluctue : traditionnellement, la jurisprudence estimait que si le fermage n'était pas fixé en monnaie ou, lorsqu'il peut être fixé en denrée, l'avait été en fonction d'une denrée non prévue dans les arrêtés préfectoraux, alors il était illicite. Mais lorsque la demande visait à réviser le fermage, elle devait être formée dans les conditions de l'article L.411-13 susvisé¹⁸⁵, même si le fermage dépassait les maxima prévus par les arrêtés, ce qui était critiqué en doctrine¹⁸⁶.

¹⁸⁰ CA Nîmes, 2^{ème} chambre civile, section B, 11 décembre 2020, n°19/02641 : dans cette affaire le bailleur d'un bail rural verbal agissait pour obtenir (i) la fixation judiciaire du point de départ du bail, (ii) la résiliation du bail et sa nullité et (iii) obtenir des rappels de fermages. La Cour a estimé que ces actions n'étaient pas irrecevables au motif que « *Conformément à l'article 2224 du Code civil, les actions personnelles et mobilières se prescrivent pas cinq ans à compter du jour où le titulaire a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. En l'espèce, l'ordonnance du 15 mai 2014, confirmée par l'arrêt du 19 mai 2015, a donné son exacte qualification au lien contractuel qui unit les parties et a décidé qu'il était soumis au statut du fermage. Il en résulte que les parties ne pouvaient intenter une action sur le fondement des dispositions du code rural qu'à compter du jour où elles ont eu connaissance de la nature contractuelle de la relation liant les parties et du droit applicable.* »

¹⁸¹ CA Amiens, Chambre des baux ruraux, 17 septembre 2019, n°17/01302 – cette décision est surprenante en présence d'un bail rural exécuté

¹⁸² Civ.3, 18 mai 2005, n°04-11.758

¹⁸³ Civ.3, 27 avril 1988, n°86-18.968 (fermages calculés d'après une denrée ni prévue par l'arrêté préfectoral)

¹⁸⁴ Civ.3, 15 décembre 2016, n°14-20260 – Civ.3, 7 janvier 2009, n°07-18.191 – Civ.3, 20 mars 2007, n°06-12.847

¹⁸⁵ Civ.3, 7 janvier 2009, n°07-18.191 ; Civ.3, 20 mars 2007, n°06-12.847

¹⁸⁶ CA Rennes, Chambre des baux ruraux, 5 novembre 2020, n°19/02257 – Civ. 3, 16 février 2010, n°09-11.272 – Cette décision a été critiquée en doctrine : S. Crevel, Le statut du fermage au rapport (parlementaire), Droit rural n°494, juin 2021, étude 13 – l'auteur propose de distinguer l'action en révision du fermage illicite, qui ne serait pas limitée dans le temps et l'action en révision du fermage lésionnaire (ou excessif) qui serait enfermée dans un délai de 3 ans (comme le prévoit l'article L.411-13 du Code rural et de la pêche maritime) ou de 6 ans si une réforme était opérée.

La verbalité du bail rural complexifie encore l'analyse. En effet, il semble illusoire de penser que les parties à un bail rural verbal soit en mesure de démontrer précisément les modalités selon lesquelles elles ont déterminé le fermage et la conformité desdites modalités au texte susvisé¹⁸⁷. Parfois la situation sera simple, parce que la contrepartie onéreuse n'est pas fixée en monnaie alors qu'elle devrait l'être, ce qui n'empêche pas la qualification du bail rural verbal (v. *supra* 1.2.3 d.), mais rend le fermage illicite. Mais le plus souvent le fermier parviendra à démontrer qu'il a versé des sommes au propriétaire, sans être en mesure de démontrer les modalités suivant lesquelles lesdites sommes ont été fixées et notamment de démontrer que les parties se sont référées aux arrêtés préfectoraux applicables, en distinguant les fermages en fonction de la nature des bâtiments, etc. Ainsi, le fermage d'un bail rural verbal n'est-il pas, par hypothèse, illicite ?

Dans un arrêt rendu le 11 octobre 2018, la Cour de cassation a à la fois (i) accueilli la demande de qualification du bail verbal en bail rural et (ii) déclaré illicite le montant du fermage en retenant que dès lors que le fermage dépasse la fourchette prévue par l'arrêté préfectoral, il est illicite, à rebours de décisions ultérieures ayant jugé, dans ces circonstances, que seule l'action en révision était offerte aux parties.

Dans cette espèce, les parties avaient conclu, en octobre 2011, un accord verbal portant sur la location de 14 boxes de chevaux, une sellerie et un paddock. Après avoir quitté les lieux en décembre 2013, l'ancien locataire avait saisi le TPBR en septembre 2014, d'une action tendant à faire reconnaître qu'il était titulaire d'un bail rural verbal et, partant, à faire fixer le montant du fermage à un montant inférieur au loyer en cours. Le propriétaire s'opposait notamment à cette demande financière au motif que s'agissant d'une action en révision d'un fermage excessif, elle devait être engagée dans certaines conditions qui n'avaient pas été respectées. La Cour d'appel d'Amiens a fait droit à la demande du preneur en jugeant que « *la fixation du fermage relève du statut éponyme d'ordre public de sorte que le loyer fixé en dehors de la fourchette fixée par l'autorité préfectorale est illicite* » et que « *l'action en remboursement du montant du loyer poursuivi par [le preneur], qui repose sur le caractère illicite du loyer ne se confond pas avec l'action en révision du loyer prévue à l'article L.411-13 du Code rural fondée sur son inadéquation par rapport à la valeur locative devant être fixée en fonction des critères visés à l'article L.411-11 précité et ouverte seulement la troisième année du bail* ». Un pourvoi en cassation a été formé et a été rejeté par la Haute juridiction qui a estimé que la Cour d'appel a « *retenu, à bon droit, que le prix du bail à ferme devait, selon les dispositions impératives de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime, être déterminé selon la valeur locative dont ce texte énumère les différents critères compris entre des maxima et minima précisés chaque* ».

¹⁸⁷ Pour une illustration cependant d'un cas de demande de révision des fermages en présence d'un bail rural verbal dans lequel la question de la licéité du fermage ne se posait pas : CA Pau, Chambre sociale, 4 février 2021, n°20/01860

*année par l'autorité préfectorale, de sorte que le loyer fixé en dehors de ces limites était illicite ».*¹⁸⁸

Il semble donc que la Cour de cassation accueille plus largement la demande d'illicéité du fermage lorsque le bail est verbal que lorsque le bail est écrit, ce qui se justifie probablement par le fait qu'outre la question de son montant, les parties ne sont le plus souvent pas en mesure, en présence d'un bail verbal, de démontrer qu'elles l'ont fixé en application de la réglementation.

La possibilité pour l'une des parties de faire échec à la demande de nullité du fermage en arguant de la confirmation de cette nullité nous semble à exclure. Si la jurisprudence a semblé l'admettre par le passé en exigeant cependant une manifestation claire et non équivoque et en retenant que le simple fait de payer les fermages illicites ne suffit pas pour démontrer la renonciation du preneur à se prévaloir de l'illicéité¹⁸⁹, il nous semble que depuis la réforme du droit des contrats une telle confirmation n'est plus possible. En effet, les règles relatives à la fixation des fermages ne protègent pas que l'intérêt des parties mais plus généralement l'intérêt général, de sorte que la nullité de ces clauses devrait être d'ordre public, ce qui rend impossible toute confirmation (v. *supra* 2.1.1 a.).

La verbalité du bail rural pose une autre difficulté concrète au juge, et à l'expert, chargé de fixer le montant du fermage après l'avoir jugé illicite, ou plus généralement, à l'occasion du renouvellement du bail rural verbal : en l'absence d'état des lieux d'entrée et, partant, en l'absence de certitude sur le point de savoir qui du preneur ou du bailleur a édifié les équipements et aménagements existants, il sera difficile de déterminer quelles sont les caractéristiques exactes du bien qui a été mis à disposition par le bailleur au preneur et, partant, de fixer le montant du fermage (v. *supra* 2.1.3).

b. L'exemple des sommes indûment facturées ou supportées par une partie

La soumission de l'accord verbal au statut des baux ruraux, et plus précisément au contrat-type départemental, peut avoir pour effet de remettre en cause les sommes facturées par les parties (le montant des fermages (v. *supra* 2.2.3 a.) mais également les impôts, taxes et charges indûment refacturés ou supportés par une partie). Cette décision vaudra pour l'avenir, de sorte que les parties devront adapter leurs pratiques, le cas échéant, sauf à parvenir à démontrer que leur pratique ancienne correspond à leur accord et, si la règle est d'ordre public, qu'elles y ont valablement dérogé (v. *supra* 2.1.2 d).

¹⁸⁸ CA Amiens, Chambre des baux ruraux, 6 décembre 2016, n°15/04985 – Civ.3, 11 octobre 2018, n°17-11.972 – F. Robbe, Action en requalification en bail rural et caractère illicite du fermage, *Gaz.Pal.* 7 mai 2019, n°17, p. 24 – Notons que dans cette espèce, la question de la prescription ne se posait pas car l'action avait en tout état de cause été engagée moins de cinq ans après la conclusion du bail verbal.

¹⁸⁹ Civ. 3, 27 avril 1988, n°86-18.968 – Civ.3, 7 février 2007

Mais peut-elle valoir pour le passé et impliquer des restitutions ou des facturations complémentaires ?

La réponse est par principe positive¹⁹⁰ compte tenu de l'effet déclaratif du jugement (v. *supra* 1.1.2 a) et sous réserve que l'action ne soit pas elle-même prescrite¹⁹¹. Mais les restitutions ou facturations complémentaires seront-elles limitées dans le temps ?

Il est traditionnellement admis que l'action en répétition des fermages indus est soumise à la prescription quinquennale de droit commun¹⁹².

Un arrêt récent rendu dans une hypothèse de requalification d'un commodat en bail rural illustre l'enjeu attaché à ces questions. Dans cette espèce, la Cour de cassation a considéré que « *la prescription n'a pas couru tant que [les bailleurs] ne connaissent pas leur droit à obtenir le paiement d'un fermage et qu'ils ont présenté leur demande dans les 5 ans du jugement reconnaissant l'existence d'un bail rural* », de sorte que le bailleur pouvait solliciter le paiement de fermages depuis le début des relations contractuelles et non pas uniquement au titre des cinq dernières années. Cette solution est surprenante et a été critiquée par une partie de la doctrine¹⁹³.

La solution s'explique peut-être par le fait que tant que le commodat n'avait pas été requalifié en bail rural, le bailleur pouvait ne pas avoir connaissance, de plus ou moins bonne foi, de ce qu'une somme était due par l'occupant puisque le commodat est consenti à titre gratuit¹⁹⁴. Mais à l'inverse, la reconnaissance de l'existence d'un bail rural verbal suppose la démonstration de l'existence d'une contrepartie onéreuse (v. *supra* 1.2.2 et 1.2.3). Ainsi, le bailleur d'un bail rural verbal ne devrait pas découvrir par le jugement en consacrant l'existence, que des sommes sont dues par le locataire. Sa connaissance est antérieure, même s'il a pu penser que ces sommes étaient dues et payées par le locataire à un autre titre que celui d'un bail rural. Mais cette circonstance nous semble indifférente : le bailleur comme le preneur d'un bail rural verbal savent, par hypothèse, qu'une contrepartie onéreuse est due, a été versée et acceptée. Ainsi, il nous semble qu'il faudrait considérer que les parties ne pourront pas former des demandes de restitution ou de paiement, consécutivement à la reconnaissance de l'existence d'un bail rural verbal, pour une période antérieure de plus de cinq ans

¹⁹⁰ Civ.3, 11 juillet 2019, n°17-24.158 (mais dans cette espèce le bail avait été conclu il y a moins de 5 ans lorsque le tribunal a été saisi)

¹⁹¹ Civ.3, 6 mars 2013, n°12-13.772 : Après l'expiration du délai de prescription de son action en nullité du fermage pour illicéité, le preneur est irrecevable en sa demande de restitution des sommes indûment versées.

¹⁹² Civ.3, 2 mars 2017, n°15-24.921

¹⁹³ Civ.3, 15 février 2018, n°16-281.43 – F. Roussel, les conséquences financières de la requalification d'un prêt à usage en bail à ferme », Defrénois n°47, 29 novembre 2018 p.41 – S. Crevel, Le prêt à usage requalifié, une poule aux œufs d'or pour le prêteur devenu bailleur ?, Droit rural n°432, avril 2018, comm. 68

¹⁹⁴ Article 1876 du Code civil

à la date de leur demande.

Un parallèle peut de nouveau être fait avec le régime du « réputé non-écrit ». Une jurisprudence constante considère en effet que lorsqu'une clause est réputée non écrite car contraire à l'ordre public, l'action en répétition ou en paiement qui en découle (par exemple l'action en remboursement du montant de l'indexation consécutive au caractère non-écrit de la clause d'indexation) est enfermée dans un délai de cinq ans à compter de la demande qui en est faite de sorte que les parties ne peuvent solliciter de remboursement pour une période antérieure à cinq ans, et ce même si l'action tendant à faire déclarer la clause non écrite est, elle, imprescriptible¹⁹⁵. S'il fallait considérer que l'action en reconnaissance de l'existence d'un bail rural verbal est en réalité le pendant de l'action tendant à faire réputer une clause non écrite et donc inexistante (v. *supra* 1.1.3 a.), les demandes en découlant devraient être soumises à la prescription quinquennale.

CONCLUSION

Le bail rural est de nature protéiforme et s'accommode mal des classifications juridiques habituelles.

Sa nature contractuelle semble éphémère et s'estomper aussitôt qu'elle est consacrée.

Si la volonté des parties en est la source et si le bail rural verbal n'a pas besoin du juge pour exister tant qu'il n'est pas contesté, dès qu'il le devient, sa reconnaissance suppose l'intervention d'un juge. Mais alors, jusqu'à sa reconnaissance par le juge, il ne serait pas considéré par lui comme un véritable contrat préexistant mais plutôt comme une situation contractuelle en cours de constitution, un « contrat en devenir », ce qui permettrait, parfois, de faire fi de certains principes du droit des contrats, tels que les règles d'application de la loi dans le temps ou celles de la preuve des actes juridiques. Pour que son existence soit consacrée, il suppose certes un accord de volonté initial, mais l'objet même de cet accord échappe partiellement aux parties puisque c'est à la démonstration de la réunion de conditions légales que le juge s'attachera et non à l'intention des parties de faire produire à leur accord les effets de droit attachés au statut. Puis une fois reconnu par le juge, il n'est plus tout à fait un contrat mais une forme de contrat réglementaire, puisque régit, depuis son origine, par des règles d'ordre public auxquelles la volonté des parties est très largement étrangère, ce qui les expose néanmoins à des sanctions pour ne pas avoir respecté, par le passé, les normes applicables à ce « contrat en devenir », dont l'existence n'avait pourtant pas encore été consacrée mais dont la nature juridique n'est plus, rétrospectivement, contestable.

¹⁹⁵ CA Versailles, 7 février 2017, n° 15/08820 - CA Paris, 7 février 2018, n° 16/07034

Ces problématiques font échos aux débats sur la nature profonde de la famille, de la société, de la copropriété ou encore de l'association : contrat ou institution ? Le droit positif ne semble pas avoir tranché entre l'une ou l'autre de ces conceptions. La terminologie employée par le Code rural et de la pêche maritime l'illustre lorsqu'il vise à la fois le « contrat-type », qui pourtant, juridiquement, n'est pas un contrat mais un acte administratif réglementaire régissant la relation contractuelle des parties, et le « statut ». L'application variable des règles de droit transitoire témoigne également de cette dualité.

Sans interdire le bail rural verbal ni conditionner sa validité à la signature d'un écrit, la sécurité juridique gagnerait, nous semble-t-il, à assumer sa part institutionnelle et, en particulier, à mettre en place des « règlements-types » départementaux qui concentreraient l'ensemble des normes applicables à l'accord verbal et auraient vocation à pallier l'absence d'écrit en anticipant, autant que possible, l'ensemble des problématiques auxquelles la verbalité du bail rural expose les parties, faute d'être en mesure de rapporter la preuve d'un accord dérogatoire licite.

BIBLIOGRAPHIE

Articles et commentaires

- V. Barabé-Bouchard, Bail rural et contrôle des structures, JCP N n°15, 9 avril 2004, 1184
- V. Barabé-Bouchard, Faute d'action en nullité du bail rural, le défaut d'autorisation d'exploiter n'empêche pas la préemption du preneur, JCP N n°51-52, 23 décembre 2005, 1510
- M. Carius, Le bail rural verbal est une situation extracontractuelle en cas de conflit de lois, JCP N n°40, 6 octobre 2017, 1278
- D. Cholet, Les problèmes de compétence au sein du tribunal judiciaire, Procédures n°1, Janvier 2021, étude 1
- S. Crevel, Les baux des établissements équestres, Gazette du palais n°140, 20 mai 2006, p.27
- S. Crevel, Quand le verbal passe l'écrit, Droit rural n°391, mars 2011, comm.39
- S. Crevel, A date floue, pouvoir souverain, Droit rural n°421, mars 2014, comm. 37
- S. Crevel, Le bail rural est toujours affaire d'argent, Droit rural n°431, mars 2015, comm. 26
- S. Crevel, Le locataire de fait : un nouveau sujet de droit ? Droit rural n°456, Octobre 2017, comm. 220
- S. Crevel, Le prêt à usage requalifié, une poule aux œufs d'or pour le prêteur devenu bailleur ?, Droit rural n°432, avril 2018, comm. 68
- S. Crevel, L'écrit est d'or, le verbal constitutionnel, Droit rural n°486, octobre 2020, comm. 139
- S. Crevel, Le statut du fermage au rapport (parlementaire), Droit rural n°494, juin 2021, étude 13
- F. Delorme, Régime juridique des baux ruraux : les 18 recommandations du rapport d'information parlementaire, Defrénois, 19 novembre 2020, n° DEF165P2, p. 15
- M.O Gain, Le point sur les activités équestres, Droit rural n°379, janvier 2010, comm.2
- B. Gelot, le bail rural et le non écrit, Mélanges Le Guidec Raymond, Lexisnexis 2014, pages 661 à 672
- B. Grimonprez, L'incidence du droit commun sur le droit spécial des baux ruraux, Droit rural n°449, Janvier 2014, 4
- Hebraud, note sous Cass. 1re civ., 3 févr. 1965 : RTD civ. 1965, p. 413
- Y. Heuchel, L'intégration des activités équestres dans l'agriculture : une équation à multiples inconnues, Gazette du Palais n°140, 20 mai 2006, p.13
- Y. Heuchel, Equitation agricole : l'Administration en pirouette sur les prix des baux ruraux de centres équestres, Droit rural n°390, Février 2011, étude 1
- D. Krajewski, Les modalités de conclusion du bail rural, Defrénois n°20, 30 novembre 2011 page 40194
- J. Lachaud, Enregistrement et baux ruraux : Ann. loyers 2001, p. 2225

- J. Lachaud, les « préparateurs d'équidés », Annales des loyers juin 2006 n°6 p.934
- C. Lebel, clause de reprise sexennale du bailleur en cas de bail verbal, Lexbase, Hebdo édition privée n°573 du 5 juin 2014
- E.D Martine, Compétence relative du juge des référés pour apprécier l'existence de la qualification du bail rural, Dalloz 1990, p. 38
- J. Megret, Compétence pour se prononcer sur l'existence d'un bail rural : Gaz. Pal. 1970, 2, doct. p. 119.
- B. Peignot, L'action tendant à voir réputée non écrite une clause illicite d'un bail à long terme n'est pas soumise à la prescription quinquennale, Revue des Loyers, n°1018, 1^{er} juin 2021
- F. Planckeel, Colloque ABCL 9 décembre 2016 – le temps du prescrit et le temps du non-écrit – Loyers et copropriété n°3, mars 2017, dossier 3
- S. Prigent, Conclusion du bail et contrôle des structures, AJDI 2006 p.38 »
- S. Prigent, Introduction d'une clause de reprise sexennale dans un bail verbal renouvelé, Dalloz actualité 9 juin 2014
- S. Prigent, le régime du bail verbal en QPC, Dalloz actualité 8 juillet 2020
- F. Robbe, Action en requalification en bail rural et caractère illicite du fermage, Gaz.Pal. 7 mai 2019, n°17, p. 24
- F. Roussel, Activités de centre équestre : le bail expiré avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 février 2005 n'est pas soumis au statut du fermage, Droit rural n°356, octobre 2007, comm. 316
- F. Roussel, Trois questions de base sur la loi du 23 février 2005 (à propos de l'extension de la notion d'activité agricole aux activités équestres), Droit rural n°357, novembre 2007, 2
- F. Roussel, Quelles sont les incidences de la loi du 23 février 2005 sur les baux de centres équestres conclus antérieurement à son entrée en vigueur ?, JCP N n°8-9, 20 février 2009, 1098
- F. Roussel, Liberté du loyer ou encadrement du fermage : les baux d'établissements équestres, JCP G n°23, 9 juin 2014, 648
- F. Roussel, les conséquences financières de la requalification d'un prêt à usage en bail à ferme, Defrénois n°47, 29 novembre 2018 p.41
- F. Roussel, Caractérisation de la contrepartie onéreuse de la mise à disposition de terres, AJDI 2020 p.290
- F. Roussel, Pas de bail rural en l'absence d'exclusivité de la jouissance de l'immeuble, Revue des Loyers n°1011, 1^{er} novembre 2020
- F. Roussel, Mise à disposition d'une société par un propriétaire exploitant et statut du fermage, Dalloz 2020, p. 2507
- F. Roussel, Retour sur la validité et le régime du bail rural verbal, AJDI 2021, p.64
- F. Roussel, La charge et le risque de la preuve du bail rural statutaire, Revue des Loyers, n°1018, 1^{er} juin 2021

Ouvrages et fascicules

- Lamyline, Encyclopédie de droit rural
- Lexis360, Fascicule 110 : Baux ruraux – statut du fermage et du métayage – champ d’application, B Grimonprez
- Lexis360, Fascicule 210 : Baux ruraux – Formation du bail, JP Moreau et B Grimonprez
- Lexis360, Fascicule 310 : Baux ruraux – Calcul et paiement du fermage, JP Moreau et B Grimonprez
- Dictionnaire permanent, Baux ruraux (fermage – métayage)
- Répertoire de droit immobilier, Prescription extinctive – Cours de la prescription – A. Hontebeyrie, n°581 et s.
- Répertoire de procédure civile - Chose jugée – Présentation de la notion d'efficacité substantielle – Cédric Bouty, n°45 et suivants
- J. Lachaud, Guide des baux ruraux, Annales des loyers 2007, n°11
- D. Krajewski, Droit rural, Defrénois, 2^{ème} édition
- S. Prigent, Bail rural, Répertoire de droit civil, 2013
- R. Savatier, Les baux ruraux, Droit – pratique et économie, 1973, Dalloz et Defrénois

Rapport

- Rapport annuel de la Cour de cassation 2012 – la preuve dans la jurisprudence de la Cour de cassation (disponible sur le site internet de la Cour de cassation)
- Rapport d’information déposé le 22 juillet 2020 par la Commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l’administration générale de la République en conclusion des travaux d’une mission d’information sur le régime juridique des baux ruraux, MM Jean Terrier et Antoine Savignat (disponible sur le site internet de l’Assemblée Nationale)

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Tableau synthétique des normes en vigueur dans les départements de métropole

ANNEXE 1

Tableau synthétique des normes en vigueur dans les départements de métropole

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)
- Alpes-de-Haute-Provence - Digne-bains	Oui	6 11 1996	Non	18 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (date de prise d'effet, fermage, identité des parties, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 17 11 2021 2021/2022 : 05 10 2021 arrêté spécifique pour les activités équestres : 2 12 2021	Oui - arrêté spécifique aux activités équestres (valeur locative des immeuble ou équipements spécifiques à une activité de préparation et d'entraînement d'équides domestiques et aux activités exercées dans le prolongement de l'acte de préparation et d'entraînement (randonnées, cours d'équitation, locations d'équides, etc.) ou ayant pour support l'exploitation - date du 2 12 2021 - arrêté très détaillé et instructif avec des valeurs par boxe, paddocks, carrières, rond de longe, aire de poney, manège, local d'accueil du public, etc. et qui définit des critères standards pour chacune de ces installations (taille, type de revêtement, état, etc) et une valeur locative au m² ou au boxe quand ces critères standards sont respectés avec la possibilité de majorer (max +50%) ou de minorer (max -50% sauf si manifestement vétuste ou inadapte) ladite valeur lorsque les critères sont supérieurs ou inférieurs au standard	Oui	17 11 2021	Non	Oui	12-Jan-61	NON mais traite de certaines questions qui peuvent se poser en présence d'un bail verbal par exemple la date d'entrée en ferme (qui varie selon les endroits)
- Hautes-alpes - Gap	contrat type non obtenu mais il existerait et serait date du 18 octobre 2010				Oui	Général : 03 10 2012 et 30 09 2020 2021/2022 : 24 09 2021	Non	Oui	18 10 2010	Non	Non obtenu		
- Alpes-maritimes - Nice	Oui	non date	Non	8 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, déclarations du preneur au titre du contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - le contrat prévoit une place pour l'accord des parties au travers de "conditions particulières convenues entre les parties dans les limites de ce que la loi permet" et prévoit une clause "dispositions particulières et réserves" que les parties peuvent remplir à cet effet - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 28 09 2020 et 16 11 2021/2022 : 16 11 2021	Non	Oui	20 01 2017	Non	Non obtenu		
- Ardèche - Privas	Oui	27 09 2005	Non	10 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - le contrat prévoit une place pour l'accord des parties en indiquant en préambule que "les autres dispositions sont d'ordre supplétif et s'appliquent, soit dans le silence des clauses d'un bail écrit, soit le cas d'un bail verbal" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 27 09 2005 2021/2022 : 08 10 2020	Non	Oui	27 09 2005	Non	Non obtenu		
- Ardennes - Charleville-mézières	Oui	30 03 2016	Non	9 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	général : 30 03 2016 2021/2022 : 08 09 2021	Non	Oui	30 03 2016	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Annee/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages : forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)
04 - Alpes-de-Haute-Provence - Digne-les-bains	Oui	6 11 1996	Non	18 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (date de prise d'effet, fermage, identité des parties, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 17 11 2021 2021/2022 : 05 10 2021 arrêté spécifique pour les activités équestres : 2 12 2021	Oui - arrêté spécifique aux activités équestres (valeur locative des immeubles ou équipements spécifiques à une activité de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques et aux activités exercées dans le prolongement de l'acte de préparation et d'entraînement (randonnées, cours d'équitation, locations d'équidés, etc.) ou ayant pour support l'exploitation - date du 2 12 2021 - arrêté très détaillé et instructif avec des valeurs par box, paddocks, carrières, rond de longe, aire de pénétration, manège, local d'accueil du public, etc. et qui définit des critères standards pour chacune de ces installations (taille, type de revêtement, état, etc.) et une valeur locative en m² ou au box quand ces critères standards sont respectés avec la possibilité de majorer (max +50%) ou de minorer (max -50% sauf si manifestement venant ou inadapte) ladite valeur lorsque les critères sont supérieurs ou inférieurs au standard	Oui	17 11 2021	Non	Oui	12-Jan-61	NON mais traite de certaines questions qui peuvent se poser en présence d'un bail verbal : par exemple la date d'entrée en ferme (qui varie selon les endroits)
05 - Hautes-alpes - Gap	contrat type non obtenu mais il existait et serait daté du 18 octobre 2010				Oui	Général : 03 10 2012 et 30 09 2020 2021/2022 : 24 09 2021	Non	Oui	18 10 2010	Non	Non obtenu		
06 - Alpes-maritimes - Nice	Oui	non date	Non	8 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, déclarations du preneur au titre du contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - le contrat prévoit une place pour l'accord des parties au travers de "conditions particulières convenues entre les parties dans les limites de ce que la loi permet" et prévoit une clause "dispositions particulières et réserves" que les parties peuvent remplir à cet effet - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 28 09 2020 et 16 11 2021/2022 : 16 11 2021	Non	Oui	20 01 2017	Non	Non obtenu		
07 - Ardèche - Privas	Oui	27 09 2005	Non	10 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - le contrat prévoit une place pour l'accord des parties en indiquant en préambule que "les autres dispositions sont d'ordre supplétif et s'appliquent, soit dans le silence des clauses d'un bail écrit, soit le cas d'un bail verbal" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 27 09 2005 2021/2022 : 08 10 2020	Non	Oui	27 09 2005	Non	Non obtenu		
08 - Ardennes - Charleville-mézières	Oui	30 03 2016	Non	9 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	général : 30 03 2016 2021/2022 : 08 09 2021	Non	Oui	30 03 2016	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
09 - Ariège - Foix	Oui - le site internet de la préfecture de l'Ariège indique que le contrat type est en cours d'actualisation	Sep-15	Non	5 pages + annexes Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - le contrat type indique d'ailleurs que les parties "ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail ferme, arrêté entre eux" - ce contrat fait une part à la volonté des parties puisqu'il inclut une clause "clauses diverses" à remplir par elles - ce contrat type est intéressant sur la hiérarchie entre les normes (statut, usage des lieux, accord des parties) qu'il rappelle - il intègre en outre en annexe un mémo expliquant comment établir l'état des lieux et comporte un modèle d'état des lieux - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 22 09 2015 2021/2022 : 23 09 2021	Non	Non obtenu			Non obtenu		
10 - Aube - Troyes	Oui	2 01 2013	Non	4 pages Variable contrat type destiné à suppléer l'absence d'écrit - pas de clause à remplir par les parties (sauf pour la désignation) - prévoit une prise d'effet au 1er novembre - prévoit les conséquences de l'absence d'état des lieux d'entrée - présomption de bon état d'entretien et de productivité - prévoit les dates de paiement des fermages	Oui	Général : 2 01 2013 (modifié le 30 07 2014 et 17 août 2015) 2021/2022 : 16 07 2021	Non - l'arrêté du 2 janvier 2013 indique, s'agissant du loyer relatif aux activités équestres que "les activités équestres relèvent du statut du fermage mais la fixation du montant du loyer pour les terres et les bâtiments restent libre du fait de la spécificité et de la diversité de ces activités"	Oui	02 01 2013	Non	Non obtenu		
11 - Aude - Carcassonne	Oui	18 11 2019	Non	18 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il intègre en outre en annexe un modèle d'état des lieux - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal mais il comporte néanmoins quelques dispositions utiles pour pallier l'absence d'écrit comme une présomption de bon état d'équipement pour les bâtiments et état moyen d'exploitation pour les terres, en l'absence d'état des lieux d'entrée, des dates de paiement par défaut des fermages en l'absence d'accord contraire.	Oui	Général : 30 9 2013 spécifique activité équestre : 13 mai 2009 2021/2022 : 20 07 2021	Oui - arrêté spécifique aux activités équestres (valeur locative des bâtiments ou équipements destinés aux activités équestres réputées agricoles, et pour chaque type d'équipement, les parties doivent fixer le montant du fermage dans des fourchettes exprimées en monnaie comprises entre des maxima et des minima - arrêté détaillé avec des valeurs par box, hangars, fumiers, surface de travail, etc. et avec une grille figurant en annexe qui détermine pour chaque équipement les critères à prendre en compte pour la fixation du fermage (surface, vétusté, fonctionnalité, qualité du sol, couverture ou non, type de clôture etc.)	Oui	18 11 2019	Non	Non obtenu		
12 - Aveyron - Rodez	Oui	19 09 1986	Non	10 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "par les présentes le bailleur donne à titre de bail à ferme au preneur qui accepte" - il intègre en outre en annexe un modèle d'état des lieux - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 13 05 2020 2021/2022 : 23 09 2021	Oui - l'arrêté général fait référence aux "écuries" et précise que les modalités de calcul du fermage dépend du nombre de box ou de stables, de la capacité de logement d'équipement (équidé adulte de plus de 6 ans ou jeune de moins de 6 ans) et des types d'équipements (système d'évacuation des déjections, distribution des aliments, stockage des aliments, état d'entretien, installation électrique, etc.)	Oui	25 09 2015	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)			
	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	
13 - Bouches-du-Rhône - Marseille	Oui	2019	Non	4 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - Il prévoit une part à la volonté des parties car il intègre une case "conditions particulières" à remplir par elles - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	9 11 2021	non	Oui	9 11 2021	Non	Non obtenu			
14 - Calvados - Caen	Arrêté Préfectoral du 9 octobre 1997 mais non obtenu				Oui	Général : 04 10 2013 (pour les bâtiments d'exploitation) 2021/2022 : 30 07 2021	OUI dans le général par un tableau succinct figurant en annexe et qui prévoit notamment pour les "locaux d'accueil du public" de se référer aux loyers des locaux d'habitation	Oui	2 12 2016	Non	Non obtenu			
15 - Cantal - Aurillac	Oui	12 11 2002	Non	17 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 24 09 2019 2021/2022 : 17 09 2021	Non - la réponse qui m'a été faite est " l'arrêté préfectoral relatif aux critères d'évaluation de la valeur locative ne traite pas des activités équestres qui n'ont pas été jugées suffisamment représentatives de l'agriculture du département pour y figurer ..."	Oui	11 10 2016	Non	OUI mais payant - non commandé			
16 - Charente - Angoulême	oui	19 01 2016	non	10 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que le bailleur "par les présentes a donné à titre de bail à ferme" - néanmoins il contient quelques dispositions supplémentaires intéressantes dans l'hypothèse d'un accord verbal comme par exemple sur la date de prise d'effet du bail ("à défaut d'entente, le bail prendra effet à compter du 29 septembre de l'année en cours") ou sur les conséquences de l'absence d'état des lieux (les terres seront réputées être en bon état d'entretien, mais le contrat type ne prévoit rien pour les bâtiments), ou encore sur la prise en charge des impôts mais ce contrat type n'a pas vocation à régler tous les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal. Le contrat type est également intéressant quant aux normes applicables en l'absence d'écrit car il indique que pour tout ce qui n'est pas prévu dans le contrat, les parties s'en rapportent à la législation en vigueur et aux usages locaux du département.	Oui	29 09 2021	Oui mais peu précis	Oui	23 02 2016	Non	Oui	14 01 1972	Non mais préambule intéressant qui rappelle que ces usages ne sont opposables aux parties qu'à la condition qu'ils ne soient contraires, ni à une loi, ni à un décret, ni à un arrêté ministériel ou préfectoral, ni à une convention ayant pu être librement passée et que "l'usage local n'est que la convention supposée des parties à défaut d'un texte régissant la matière : législatif ou conventionnel". En outre les usages contiennent des dispositions supplémentaires intéressantes pour le bail à ferme en l'absence d'écrit en précisant les dates d'entrée en possession, les états de restitution, etc.	
17 - Charente-maritime - La rochelle	Oui	28 11 2017	Non	15 pages Ce contrat type n'est pas présenté comme un modèle de contrat et ne prévoit pas de clauses à remplir par les parties. Il propose sur certains points de suppléer l'absence d'écrit par exemple sur la date de prise d'effet du bail.	Oui	Général : 05 10 2012 2021/2022 : 04 10 2021	Oui (dans arrêté général)	Oui	05 10 2012	Non	Non obtenu			

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
18 - Cher - Bourges	Oui	29 09 2008	Non	9 pages Intéressant sur l'empilement des normes car il rappelle que "Les droits et obligations du BAILLEUR et du PRENEUR sont régis par les dispositions du présent bail type et les dispositions du statut du fermage. En outre, pour tout ce qui n'aura pas été prévu au présent bail, les parties se réfèrent à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux usages locaux du Département du Cher." Ce contrat type n'est pas présenté comme un modèle de bail à compléter mais bien comme un contrat destiné à compléter l'absence d'écrit et prévoit par exemple la date de prise d'effet, la date de paiement des fermages et les modalités de paiement, etc.	Oui	Général : 05 10 2016 2021/2022 : 29 09 2021	Oui - l'arrêté précise les conditions de détermination de la valeur locative pour les bâtiments destinés aux activités équestres en distinguant les aires d'évolution intérieures et extérieures, le logement des animaux, les bâtiments recevant du public et le stockage de fourrage	Oui	28 11 1990	Non	Oui	2007	Non mais ils sont intéressants sur la hiérarchie entre les normes et la portée des usages (qui sont valables sauf conventions contraires des parties et sous réserve qu'ils soient conformes à la loi et aux décrets). Ces usages contiennent des dispositions qui peuvent être utiles pour compléter l'absence d'écrit (par exemple sur les échéances de paiement des fermages, la prise en charge des impôts)
19 - Corrèze - Tulle	Oui	25 09 2012	Non	8 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal. Il laisse une part importante à la convention des parties puisqu'il indique que le contrat type "obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L 411.1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département de la Corrèze qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet." Le contrat type prévoit d'ailleurs une clause sur les "dispositions particulières et réserves" - le département propose également un modèle d'état des lieux type	Oui	général : 25 09 2012 2021/2022 : 08 10 2021	Non	Oui	25 09 2012	Non	Oi (mais pb informatique donc non transmis)	1957	J'ai dans mes bases un usage local. Mais, Mais, il date de 1957 et franchement, pour avoir essayé de l'utiliser, = impossible, il est franchement obsolète, utile uniquement pour les distances de plantation, et encore.
2a - Corse-du-sud - Ajaccio	Non obtenu				Oui	2021/2022 : 2 11 2021	Non	Non obtenu			Non obtenu		
2b - Haute-Corse - Bastia	Oui	non date	Non	4 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal.	Oui	Général : 2021/2022 : 03 08 2021	Non	Oui	22 11 1978	Non	Non obtenu		
21 - Côte-d'Or - Dijon	Oui	22 10 2014	Non	6 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal. Néanmoins, le contrat type prévoit certaines dispositions de nature à compléter l'absence d'écrit comme sur la date de prise d'effet (11 novembre), les dates, modalités de paiement des fermages et l'arrêté prévoit un état des lieux type très détaillé	Oui	Général : 22 10 2014 2021/2022 : 31 08 2021	Oui - grille de cotation spécifique aux activités équestres annexée à l'arrêté général qui prévoit une grille détaillée sur la base de points en fonction des caractéristiques générales des bâtiments, des aménagements intérieurs et extérieurs, de la situation des bâtiments.	Oui	5 03 2002	Non	Oui	1934	Intéressant car permettant de compléter l'absence d'écrit sur certains points comme les dates d'entrée et de sortie, les termes usuels de paiement, les obligations de réparations, la répartition des impôts, etc.

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
22 - Côtes-d'Armor - Saint-brieuc	Oui	28 06 2021	Non	6 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal.	Oui	Général : 30 06 2021 2021/2022 : 27 07 2021	Oui - dans un tableau figurant en annexe des arrêtés	Oui	30 06 2021	Non	OUI mais payant et non commandé		
23 - Creuse - Guéret				Non obtenu	Oui	général : 09 07 2009 2021/2022 : 28 09 2021	Non	Oui	01 12 1972	Non	Non obtenu		
24 - Dordogne - Périgueux	Oui	Sep-16	Non	6 pages + annexes Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal.	Oui	2021/2022 : 28 09 2021	Non	Oui	28 09 2021	Non	Non obtenu		
25 - Doubs - Besançon	Oui	4 06 2018	Non	8 pages + annexes Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal mais il contient néanmoins quelques dispositions utiles (date de prise d'effet, date de paiement des fermages, etc.). Le contrat type prévoit en annexe un modèle d'état des lieux très détaillé	Oui	Général : 04 06 2018 2021/2022 : 22 09 2021 et 04 11 2021	Oui et distingue chevaux de traits et centre équestre	OUI	04 06 2018	non	Oui	1957 (en cours de révision mais selon la jurisprudence, cela va être réduit à peu de chagrin)	Non - préambule intéressant sur la définition des usages et leur portée - le code des usages locaux contient certaines dispositions intéressantes sur les dates de prise d'effet, les modalités de paiement etc.
26 - Drôme - Valence	Oui	30 11 2012	Non	2 pages Contrat type intéressant car il a vraiment vocation à suppléer l'absence d'écrit et donc ne prévoit que les règles applicables à défaut d'accord des parties (durée - date de prise d'effet, état des lieux, répartition des taxes, montant des fermages (ce qui est dommage est qu'il indique que le montant des fermages est conforme aux arrêtés mais sans préciser lesquels prendre en compte (ceux de la prise d'effet du bail) ?)	Oui	Général : 30 11 2012 2021/2022 : 21 10 2021	NON - Je vous confirme qu'il n'existe pas de barème de fermage relatif aux activités équestres dans la DROME. Plus précisément (les "activités équestres" pouvant recouper plusieurs activités différentes), il n'existe pas de barème relatif aux centres équestres, ni de barème pour les locations d'écuries. Par contre, s'il s'agit de louer des prairies pour que les chevaux élevés puissent paître, notre barème "Terres nues" s'applique.	OUI	30 11 2012	NON	OUI	révisé en 1964 - beaucoup de règles ont été fixées par la loi, auquel cas celles prévues dans ce recueil ne sont plus applicables. Ce recueil n'a donc qu'une valeur très supplétive.	Non mais intéressant sur la portée des usages (applicables seulement s'ils ne sont pas contraires à la loi, décret, arrêté ministériel ou préfectoral ni à la convention des parties) donc applicable seulement à défaut de texte ou d'accord. Il prévoit certaines règles supplétives intéressantes (date de prise d'effet par exemple)
27 - Eure - Evreux	Oui	Non date	Non	8 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	2021/2022 : 02 08 2021	Non mais vise les écuries	Oui	28 01 1980	Non	Oui	2012	NON mais contient des dispositions sur le bail verbal (prise d'effet, date de paiement des fermages) et très explicite sur la portée des usages, les cas dans lesquels ils sont opposables aux parties et leur place dans la hiérarchie des normes

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
28 - Eure-et-Loir - Chartres	Oui (et aussi modèle de bail)	28 10 1997	Non	14 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 21 05 2021 2021/2022 : 09 09 2021	Oui - le décret de mai 2021 répartit les bâtiments des activités équestres en catégorie (aire d'évolution extérieur, intérieur, boxes etc)	Oui	21 05 2021	Non	Non obtenu		
29 - Finistère - Quimper	OUI (aussi bail type)	07 03 2014	Non	2 pages Contrat type intéressant car il a vraiment vocation à suppléer l'absence d'écrit et donc ne prévoit que les règles applicables à défaut d'accord des parties mais ne règle pas les problèmes soulevés par la verbalité du bail - intéressant cependant sur les normes applicables au bail verbal car ce contrat type rappelle que le contrat sera soumis aux dispositions actuelles du statut du fermage et du code civil mais également à toute évolution qui serait applicable aux baux en cours et prévoit que pour tout ce qui n'est pas prévu, les parties renvoient au Code rural et aux usages locaux.	Oui	Général : 01 10 2010 2021/2022 : 28 09 2021	Non	Oui	25 09 2013	Non	Oui	1956	Non mais il contient des dispositions utiles sur les dates de prise d'effet, dates de paiement, obligations d'entretien, remise en état, sort des améliorations, etc.
30 - Gard - Nîmes	Oui	30 11 2021	Non	14 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal même s'il renvoie aux usages et rappelle la date de prise d'effet du bail à défaut d'accord ou encore les conséquences de l'absence d'état des lieux d'entrée (présomption d'état moyen d'exploitation).	Oui	Général : 20 11 2021 2021/2022 : 30 11 2021	Non	Oui	14 01 91	Non	Non obtenu		
31 - Haute-garonne - Toulouse	Non obtenu				Oui	Général : 22 10 2001 2021/2022 : 22 09 2021	Oui mais pour préciser que la fixation des fermages est librement déterminée par les parties qui pourront faire appel à l'arbitrage d'un expert.	Oui	22 09 2021	Non	Non obtenu		
32 - Gers - Auch	Non obtenu				Oui	2020 : 01 10 2020	Non	OUI	8 10 1997	Non	Non		
33 - Gironde - Bordeaux	Oui	15 12 2020	Non	8 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - il prévoit un modèle d'état des lieux - intéressant sur les normes applicables au bail rural verbal (les dispositions impératives du statut, le code civil, les usages locaux qui ne sont pas contraires au statut et l'accord des parties sous réserve des règles d'ordre public)	Oui	Général : 15 12 2020 2021/2022 : 07 10 2021	Oui et très détaillé car il distingue tant les types d'équipements (club house, carrières, écuries, manèges, rond de longes etc) mais aussi le type d'activité (course, centre équestre, pension à la ferme)	Oui	15 12 2020	Non	Non obtenu		
34 - Hérault - Montpellier	Oui	03 05 2019	Non	11 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, déclarations du preneur au titre du contrôle des structures) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - certaines clauses du contrat type visent néanmoins à pallier l'absence d'écrit (par exemple présomption d'état moyen d'exploitation en l'absence d'état des lieux d'entrée)	Oui	Général : 03 05 2019 2021/2022 : 08 10 2021	Oui en annexe	Oui	03 05 2019	Non	NON je n'ai pas connaissance d'un code des usages locaux dans le département. Je reviendrais vers vous si je trouve ces informations.		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
15 - Ille-et-Vilaine - Rennes	Oui	01 07 2020	Non	6 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, déclarations du preneur au titre du contrôle des structures) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - certaines clauses du contrat type visant néanmoins à pallier l'absence d'écrit (date de prise d'effet) - modèle de contrat type annexé	Oui	Général : 18 08 2020 2021/2022 : 14 09 2021	Oui	Oui	10 08 2020	Non	Non obtenu		
16 - Indre - Chateauroux	Oui	04 05 2020	Non	3 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat (c'est d'ailleurs son intitulé) avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, déclarations du preneur au titre du contrôle des structures) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : non obtenu 2021/2022 : 4 10 2020	Non	Oui	27 10 2014	Non	Non obtenu		
17 - Indre-et-Loire - Tours	Non obtenu				Oui	Général : 2 02 2021 2021/2022 : 15 09 2021	Non	Oui	2 02 2021	Non	Non obtenu		
18 - Isère - Grenoble	Oui	29 09 2020	Non	3 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (année de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 29 09 2020 2021/2022 : 30 09 2021	Oui mais succinct	Oui	29 09 2020	Non	Non obtenu		
19 - Jura - Lons-le-Saunier	Oui	31 10 2019	Non	2 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (année de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - place pour la volonté des parties (une case à remplir est prévue à cet effet)	Oui	Général : 31 10 2019 2020/2021 : 29 10 2020	Non mais il prévoit que pour l'hébergement des animaux autres que Bovins, les parties fixeront librement le montant annuel du fermage sans qu'il puisse dépasser 6% de la valeur vénale du bâtiment et que cela nécessite un état des lieux et une expertise complémentaire éventuelle de la valeur vénale.	Oui	31 10 2019	Non	Oui	1933	Non
10 - Landes - Mont-de-Marsan	Oui	31 03 2017	Non	9 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (année de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - il précise néanmoins la date de prise d'effet et de paiement des fermages et les normes applicables au bail verbal (contrat type et statut et usages locaux)	Oui	Général : 18 04 2017 2021/2022 : 27 09 2021	Oui	Oui	18 04 2017	Non	Non obtenu		
11 - Loir-et-Cher - Blois	Oui	28 07 2020	Non	11 pages Vrai contrat type qui a vocation à se substituer à l'absence d'écrit - intervenant également sur le rappel des normes applicables au bail verbal	Oui	Général : 6 12 2019 2021/2022 : 06 12 2021	Oui	Oui	6 12 2019	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
42 - Loire - Saint-etienne	Oui	21 09 2016	Non	6 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - place à la volonté des parties car il prévoit une clause "condition particulières" à remplir	Oui	11 10 2021	Oui - annexe comprenant un tableau très détaillé des différents équipements d'un centre équestre (salle de club, box, aire de poney, sellerie, paddock, carrière, rond de longe, rond d'entrainement, etc) et de la qualité attendue avec les critères permettant de les classer en différentes catégories (électricité, eau, chauffage, porte selles, abreuvoirs, etc) et de déterminer pour chacune un prix minimum et maximum au m²	Oui	11 10 2021	Oui	OUI mais non numérisé donc consultable sur place uniquement		
43 - Haute-loire - Le puy-en-valley	Oui	24 09 2004	Non	10 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : non obtenu 2021/2022 : 30 09 2021	Non	Oui	01 04 1982	Non	OUI mais non consultable "Sous toutes réserves, aucune disposition n'existaient dans les usages locaux sur les activités équestres. Un usage local existe bien sur le département mais la Chambre d'Agriculture ne disposant plus de service de documentation, nous ne savons pas où vous pourriez le consulter. Peut-être les archives départementales ?"		
44 - Loire-atlantique - Nantes	Oui	non date	Non	4 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général habitation : 02 07 2009 2021/2022 : 14 10 2021	Non	Oui	11 07 1996	Non	OUI mais uniquement version papier consultable sur place et règlements les lacunes des baux écrits ou le cas du contrat verbal notamment sur les talus, les haies, les dates d'entrée dans les terres, etc		
45 - Loiret - Orléans	Oui	5 03 2018	Non	12 pages Intéressant car rappelle les normes applicable au bail verbal et est conçu comme un véritable bail de nature à pallier l'absence d'écrit (pas de clause à compléter par les parties) mais il ne permet pas de pallier l'absence d'écrit dans certaines hypothèses comme sur l'absence d'état des lieux d'entrée - il prévoit cependant la date de prise d'effet du bail verbal	Oui	Général : 5 03 2018 2021/2022 : 01 10 2021	Oui et assez complet	Oui	5 03 2018	Non	Oui	16 11 1961	Non obtenu
46 - Lot - Cahors	Non obtenu - la chambre d'agriculture renvoie vers le modèle Word de bail rural disponible sur le site internet de service public.fr				Oui	Général : 28 09 2018 2021/2022 : 28 09 2021	Non	Oui	28 09 2018	Non	Non obtenu		
47 - Lot-et-garonne - Agen	Oui	20 09 2013	Non	6 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - Un modèle complet d'état des lieux est également fourni	Oui	Général : 20 09 2013 2021/2022 : 30 09 2021	Non	Oui	29 09 2013	Non	Oui	Mis à jour en 1967 et vide de toute consistance. Référence et finie au code civil ou code rural (donc non transmis)	
48 - Lozère - Mende	Non obtenu				Oui	Général : 01 02 2013 2021/2022 : 28 09 2021	Non	Non obtenu			Non obtenu		
49 - Maine-et-loire - Angers	Oui	07 01 1991	Non	3 pages Contrat type conçu comme devant pallier l'absence d'écrit car il n'y a pas de clause à remplir par les parties mais il est très succinct et renvoie majoritairement aux usages et au statut.	Oui	Général : 13 10 2009 2021/2022 : 25 10 2021	Oui - arrêté spécifique aux activités équestres mais très succinct et peu de détail : prix entre 0,5 à 500 € / m²	Oui	28 10 1977	Non	Oui	Mis à jour en 1999 mais les anciennes versions n'ont été transmises	Intéressant car permettant de compléter l'absence d'écrit sur certains points comme les dates d'entrée et de sortie, les termes usuels de paiement, les obligations de réparations, etc.

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificités activités équestres (Oui/Non)
50 - Manche - Saint-lo	Oui	22 10 2018	Non	12 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - il prévoit un modèle d'état des lieux de sortie	Oui	Général : 11 12 2018 2021/2022 : 13 09 2021	Oui - classement en catégorie	Oui	11 12 2018	Non	Non obtenu		
51 - Marne - Châlons-en-champagne	Oui	03 08 1982	Non	14 pages Contrat type conçu comme devant pallier l'absence d'écrit - ne contient pas de clause à remplir par les parties, renvoie aux usages locaux pour la date de prise d'effet et intègre une présomption de bonne état de réparation et de cultures	Oui	*Général : 1 10 2011 pour les bâtiments 7 07 2009 pour les habitations 21 05 2013 pour les terres *2021/2022 : 16 08 2021	Non	Oui	05 11 1975	Non	Oui	1958	Non
52 - Haute-marne - Chaumont	Oui	Non date	Non	12 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat sous format Word avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 26 09 2001 2021/2022 : 09 08 2021	Non	Oui	26 09 2001	Non	Non obtenu		
53 - Mayenne - Laval	Oui	22 01 2001	Non	6 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal même s'il permet de déterminer la date de prise d'effet du bail verbal dans l'année	Oui	Général : 03 07 2013 2021/2022 : 09 2021	Non (mais vise les écuries)	Oui	03 07 2013	Non	Oui	1998	Non
54 - Meurthe-et-moselle - Nancy	Oui (mais uniquement pour les terres nues sans bâtiment)	8 11 2020	Non	4 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 08 11 2001 et 16 04 2010 2021/2022 : 24 09 2021	Non	Oui	08 11 2001	Non	Non obtenu		
55 - Meuse - Bar-le-duc	Oui	02 12 2011	Non	7 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal même s'il permet de déterminer la date de prise d'effet du bail verbal dans l'année	Oui	Général : 02 12 2011 2021/2022 : 23 08 2011	Non	Oui	02 12 2011	Non	Non obtenu		
56 - Morbihan - Vannes	Oui	16 11 2015	Non	3 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - un modèle d'état des lieux d'entrée figure en annexe	Oui	Général : 16 11 2015 2021/2022 : 17 08 2021	Non	Oui	16 11 2015	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
57 - Moselle - Metz	Oui	27 09 2002	Non	11 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal même s'il permet de déterminer la date de prise d'effet du bail verbal dans l'année	Oui	Général : 13 01 1978 2021/2022 : 01 10 2021	Non	Oui	13 01 1978	Non	Oui	1972	Non mais contient quelques dispositions qui peuvent être utiles sur la date de prise d'effet, les échéances de paiement des fermages, etc.
58 - Nièvre - Nevers	Oui	14 10 2014	Oui (dans le tableau annexé sur le calcul du fermage)	12 pages Intéressant car il contient en première partie des règles applicables au bail verbal (les "règles applicables au statut du fermage") qui ont vocation à pallier l'absence d'écrit (par exemple en l'absence d'état des lieux d'entrée, seul le bétail sera présumé comme avoir été pris en bon état) et dans une seconde un modèle de contrat de bail avec des cases à remplir par les parties. Néanmoins, le contrat type et les règles exposées en préambule du contrat ne permettent pas complètement de pallier l'absence d'écrit (par exemple sur la date de prise d'effet, etc.)	Oui	Général : 28 06 2018 (sauf pour les bâtiments d'habitation) 2021/2022 : 29 09 2021	Oui - tableau qui distingue 4 catégories en fonction de leur nature (aires d'évolution, logement des animaux, bâtiment de réception du public, stockage de fourrage) et fixe un minimum et maximum pour chacun d'eux.	Oui	25 10 2017	Non	Oui	2014	Non mais contient quelques dispositions utiles : date de paiement des échéances des fermages, date d'entrée en jouissance, travaux, etc.)
59 - Nord - Lille	Oui	Non date	Non	3 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 18 09 1995 2021/2022 : 3 09 2021	Oui - l'arrêté contient une annexe spécifique aux activités équestres qui fixe des minima et maxima pour chaque nature d'installations (surface de travail artificielle - logement des animaux - bâtiment d'accueil du public - stockage de fourrage - pâtures)	Oui	10 03 1948	Non	Non obtenu		
60 - Oise - Beauvais	Oui	01 02 2015	Non	12 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 31 mars 2016 2021/2022 : 31 08 2021	Oui - dans un tableau en annexe - l'arrêté opère une distinction entre les écuries de courses de galop, les écuries de course de trot et les centres équestres et fixe des minima et maxima pour les 3 catégories	Oui	25 09 1990	Non	Oui	Payant - non obtenu	
61 - Orne - Alençon	Oui	22 11 2010	Non	5 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 16 10 2014 2021/2022 : 30 07 2021	Oui - distingue le logement des animaux, les clôtures spécialement aménagées pour les chevaux (en précisant que la valeur locative varie de 1 à 2 fois la valeur locative des terres nues), les bâtiments non spécifiques (en renvoyant aux bâtiments d'élevage) et les locaux d'accueil du public (en renvoyant aux locaux d'habitation)	Oui	28 09 1998	Non	Oui	2015	Non mais contient quelques dispositions utiles : date d'entrée en jouissance, travaux, etc.)
62 - Pas-de-calais - Arras	Oui	1978	Non	4 pages Contrat type conçu comme devant suppléer l'absence d'écrit (pas de clause à remplir) et permet sur certains points de pallier l'absence d'écrit mais laisse plusieurs questions en suspens (quid si pas de preuve de l'état initial des locaux, quid sur les dates d'effet, etc.). Le contrat type renvoie aux usages locaux sur de nombreux points.	Oui	20 09 2021	Oui - assez détaillé en fonction des installations (carré, manège, box individuel, box collectif, etc.)	Oui	25 09 1995	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
53 - Puy-de-dôme - Clermont-Ferrand	Oui	30 12 1996	Non	9 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 30 12 1996 2021/2022 : 24 09 2021	Non	Oui	30 12 1996	Non	Oui	1982	Non obtenu
54 - Pyrénées-atlantiques - Pau	Non obtenu				Oui	Général : 05 01 2010 2021/2022 : 2 09 2021	Non	Oui	11 09 2020	Non	Non obtenu		
55 - Hautes-Pyrénées - Tarbes	Oui	2009	Non	10 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (année de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - cependant il prévoit une date de prise d'effet (1er novembre)	Oui	Général : 01 03 2013 2021/2022 : 02 09 2021	<i>Dans notre département, il n'y a pas d'arrêté spécifique pour cette activité. En revanche, je vous adresse en pièce jointe un arrêté datant de 2013 et qui s'applique toujours, qui fixe les modalités de calcul du fermage pour les équipements et bâtiments spécifiques aux activités équestres (en annexe III). Cet arrêté prévoit effectivement en annexe, des spécificités pour les activités équestres qui est très détaillée en fonction de la nature des surfaces et équipements, de leurs caractéristiques (superficie, degré d'équipement et de confort, état, etc.) et prévoit deux catégories (1ère catégorie quand le bien répond aux critères prévus dans l'arrêté et 2ème catégorie quand il manque un nombre de critères prévus dans l'arrêté)</i>	Oui	02 09 2021	Non	<i>A ma connaissance, il n'existe pas de code des usages locaux dans le département mais c'est avec grand plaisir que je peux vous faire part de ce qui se passe dans notre département (avec une petite expérience de deux ans dans le service mais énormément de litige dans ce domaine), le bail rural verbal étant la règle. Il est rare quand des litiges entre propriétaires et fermiers surviennent, que notre adhérent ou le propriétaire nous fasse état d'un bail écrit signé...</i>		
56 - Pyrénées-orientales - Perpignan	Oui	10 01 2008	Non	14 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (année de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - cependant il prévoit une date de prise d'effet en cas de bail verbal en renvoyant aux usages locaux ou au début de l'année culturale - de la même manière il prévoit une présomption de location en état moyen d'entretien d'exploitation à défaut d'état des lieux d'entrée - Bail type intéressant car il rappelle la portée de l'accord des parties et rappelle qu'elles peuvent déroger à un texte d'ordre public sous réserve que cette dérogation soit postérieure à l'acquisition du droit et d'autre part qu'elle soit faite en connaissance de cause	Oui	Général : 21 11 2018 2021/2022 : 17 08 2020	Non	Non obtenu			Non obtenu		
57 - Bas-rhin - Strasbourg	Oui	09 10 2013	Non	7 pages + annexes Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal mais propose tout de même quelques dispositions palliant l'absence d'écrit comme pour la date de prise d'effet du bail	Oui	Général : 09 10 2013 2021/2022 : 29 09 2021	Non	Oui	09 10 2013	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
68 - Haut-rhin - Colmar	Oui	18 10 2019	Non	7 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal mais propose tout de même quelques dispositions palliant l'absence d'écrit comme pour la date de paiement des fermages - il contient un modèle détaillé d'état des lieux en annexe	Oui	Général : 18 10 2019 2021/2022 : 30 09 2021	Non	Oui	18 10 2019	Non	Non obtenu		
69 - Rhône - Lyon	Oui	29 05 2013	Non	2 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (année de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 18 03 1998 spécifique activités équestres : 05 11 2010 2021/2022 :	Oui - arrêté spécifique pour les activités équestres - tableau très détaillé en fonction de la nature des surfaces et équipements, de leurs caractéristiques (superficie, degré d'équipement et de confort, état, etc.) et prévoit trois catégories (1ère catégorie quand le bien répond aux critères prévus dans l'arrêté et 2ème ou 3ème catégorie quand il manque un nombre de critères prévu dans l'arrêté)	Oui	05 11 2010	Oui dans l'arrêté spécifique aux activités équestres	Non obtenu		
70 - Haute-saône - Vesoul	Oui	14 12 2009	Non	10 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - il contient un modèle détaillé d'état des lieux en annexe	Oui	Général : 26 01 2010 2021/2022 : 2 08 2021	Helas non le 70 n'a pas dans son arrêté portant application du statut des baux ruraux de dispositions particulières pour la location de biens supports d'activités équestres.	Oui	28 01 2010	Non	Oui	1954	Non
71 - Saône-et-loire - Mâcon	Oui	27 10 2004	Non	12 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal mais propose tout de même quelques dispositions palliant l'absence d'écrit comme pour la date de prise d'effet	Oui	Général : 30 01 2018 2021/2022 : 08 11 2021	Oui mais succinct	Oui	30 01 2018	Non	Oui	2017	Non - mais contient quelques dispositions intéressantes permettant de pallier l'absence d'écrit sur la date et périodicité des paiements des fermages, dates d'entrée en jouissance conséquences d'absence d'état des lieux (au 1er janvier), les réparations, etc.
72 - Sarthe - Le Mans	Oui	15 09 2004	Non	6 pages Contrat type intéressant car il constitue un énoncé des règles applicables mais n'est pas rédigé sous forme de modèle de contrat à remplir par les parties. Néanmoins, il ne permet pas de régler toutes les questions posées par le caractère verbal du bail car il ne tranche pas les questions laissées en suspens (date de prise d'effet, présomption d'état des lieux en l'absence d'écrit, date de paiement des échéances, etc).	Oui	Général : 10 07 2013 et 12 03 2009 2021/2022 : 23 07 2021	Non	Oui	10 07 2013	Non	Oui	1966	Non - mais contient quelques dispositions intéressantes permettant de pallier l'absence d'écrit sur la date et le paiement des fermages, les dates d'entrée en jouissance, les réparations etc.

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
73 - Savoie - Chambéry	Oui	30 09 2020	Non	5 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que les parties "ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - il fait une part à la volonté des parties puisqu'il contient une clause en blanc à remplir pour les "clauses diverses"	Oui	Général : 30 09 2020 2021/2022 : 27 09 2021	Non	Oui	30 09 2020	Non	Non obtenu		
74 - Haute-Savoie	Oui	27 09 2021	Non	5 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que les parties "ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal - il fait une part à la volonté des parties puisqu'il contient une clause en blanc à remplir pour les "clauses diverses"	Oui	2021/2022 : 27 09 2021 et 21 10 2021	Oui - l'arrêté distingue les bâtiments d'exploitation pour les chevaux de trait et ceux pour les centres équestres	Oui	27 09 2021	Non	Non obtenu		
75 - Paris - Paris	Non obtenu				Oui	2021/2022 : 01 10 2021	Oui - distingue les écuries de courses de galop, les écuries de courses de trot, les centres équestres et les installations non spécifiques aux centres équestres et les pensions de chevaux à la ferme et contient une annexe très détaillée en fonction des types d'éléments à louer (boxes, aires d'évolution, sellerie, marcheur, etc.) et les critères à prendre en compte lors de la fixation du prix	Non obtenu			Non obtenu		
76 - Seine-maritime - Rouen	Non obtenu				Oui	Général : 18 02 2014 2021/2022 : 27 08 2021	Non	Oui	18 02 2014	Non	Non obtenu		
77 - Seine-et-marne - Melun	Non obtenu				Oui	2021/2022 : 25 11 2021	Non	Oui	25 11 2021	Non	Non obtenu		
78 - Yvelines - Versailles	Oui	27 12 1991	Non	10 pages Contrat type intéressant car il constitue un énoncé des règles applicables mais n'est pas rédigé sous forme de modèle de contrat à remplir par les parties. Néanmoins, il ne permet pas de régler toutes les questions posées par le caractère verbal du bail car il ne tranche pas les questions laissées en suspens (date de prise d'effet, présomption d'état des lieux en l'absence d'écrit, date de paiement des échéances, etc.).	Oui	2021/2022 : 28 09 2021	Oui - distingue les écuries de courses de galop, les écuries de courses de trot, les centres équestres et les installations non spécifiques aux centres équestres et les pensions de chevaux à la ferme et contient une annexe très détaillée en fonction des types d'éléments à louer (boxes, aires d'évolution, sellerie, marcheur, etc.) et les critères à prendre en compte lors de la fixation du prix	Oui	21 06 1988	Non	Non obtenu		
79 - Deux-sevres - Niort	Oui	non date	Non	5 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 26 12 1974 2021/2022 : 29 09 2021	Non	Oui	29 09 2021	Non	Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
80 - Somme - Amiens				Non obtenu	Oui	2021/2022 : 17 09 2021 (spécifique activités équestres)	Oui - arrêté spécifique aux fermages des activités équestres qui distingue selon la nature des bâtiments (aires d'évolution extérieures et intérieures, écuries, accueil et administration, bâtiment d'exploitation et panures)						
81 - Tarn - Albi	Oui	05 06 2018	Non	Inclus dans l'arrêté départemental sur le statut du fermage et ne mentionne que deux règles : la durée du bail verbal (9 ans) et son point de départ (en 1er novembre de l'entrée en jouissance des biens) et la présomption d'état des lieux en l'absence d'état des lieux réalisés par les parties ("les terres, bâtiments et chemins affermés sont réputés, sauf preuve contraire, mis à disposition en bon état").	Oui	Général : 05 06 2018 2021/2022 : 22 09 2021	Non	Oui	05 06 2018	Non			Non obtenu
82 - Tarn-et-garonne - Montauban	Oui	non date	Non	7 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 24 11 2014 2021/2022 : 30 09 2021	Oui - distingue les activités équestres autres que réputées agricoles ... donc hors activités équestres purement commerciales ou de spectacles", pour lesquelles les parties déterminent librement le montant du loyer, et les autres. L'arrêté distingue les types de bâtiments (boxes, stabulation, manège, carrière, etc.) mais est assez succinct	Oui	24 11 2014	Non	Oui	1958 - livre des usages locaux à caractère agricole dans notre département. Ce code a été édité en 1958 et je ne sais absolument pas s'il y a eu des éditions postérieures. Plus personne ne le consulte mis à part certains géomètres pour avoir des indications sur les limites de propriétés.	Non mais contient quelques indications qui peuvent être utiles pour pallier l'absence d'écrit sur la date de prise d'effet, etc.
83 - Var - Toulon	Oui	1988	Non	8 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Arrêté spécifique pour les équidés domestiques : 01 10 2021 Pour le reste : 01 10 2021	Oui - arrêté spécifique aux valeurs locatives pour les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques - distingue selon la nature des équipements et les critères de l'état standard attendu pour chacun d'eux.	Oui	1976	Non			Non obtenu
84 - Vaucluse - Avignon	Oui	non date	Non	5 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 02 11 2020 2021/2022 : 22 10 2021	Non	Oui	02 11 2020	Non			Non obtenu
85 - Vendée - La roche-sur-yon				Non obtenu	Oui	2020/2021 : 26 10 2021	Non						Non obtenu
86 - Vienne - Poitiers	Oui	24 01 2008	Non	5 pages Contrat type intéressant car il n'est pas rédigé sous forme de modèle de contrat à remplir par les parties et a vocation à pallier l'absence d'écrit et propose des solutions en l'absence de preuve contraire (présomption de bon état, paiement des fermages dans les 15 jours de la parution annuelle de l'arrêté préfectoral, etc.)	Oui	26 05 2021	Non	Oui	13 05 2009	Non	Oui	Non obtenu - payant	

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
87 - Haute-vienne - Limoges	Oui	25 09 2020	Non	7 pages + annexes Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal mais il permet de régler certaines questions (présomption de mise à disposition en état normal d'entretien à défaut d'état des lieux d'entrée, échéances de paiement des fermages prévus, etc.) - il contient un modèle d'état des lieux d'entrée en annexe	Oui	29 09 2021	Oui - fixe 3 classes de bâtiments d'exploitation avec 2 sous-classes - très détaillé	Oui	29 09 2021	Non	Non obtenu		
88 - Vosges - Epinal	Oui	10 10 1996	Non	4 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, etc.) à remplir par les parties - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal mais il permet de régler certaines questions (prise d'effet le 11 novembre)	Oui	Général : non obtenu 2021/2022 : 23 08 2021	Non	Non obtenu			Non obtenu		
89 - Yonne - Auxerre	Oui	2 07 1996	Non	8 pages Contrat type qui se présente sous forme de modèle de contrat avec des informations (durée, date de prise d'effet, fermage, identité des parties, destination du bien, description du bien, informations sur le contrôle des structures, etc.) à remplir par les parties - il indique d'ailleurs que "..... donne bail à qui accepte" - ce contrat type n'a pas vocation à régler les problèmes posés par l'existence d'un bail verbal	Oui	Général : 29 09 1995 2021/2022 : 13 09 2021	Non	Oui	29 09 1995	Non	Non obtenu		
90 - Territoire de belfort - Belfort	Non obtenu				Oui	Général : non obtenu 2021/2022 : 16 09 2021	Non	Non obtenu			Non obtenu		
91 - Essonne - Evry	Oui	22 05 1987	Non	10 pages Contrat type intéressant car il constitue un énoncé des règles applicables mais n'est pas rédigé sous forme de modèle de contrat à remplir par les parties. Néanmoins, il ne permet pas de régler toutes les questions posées par le caractère verbal du bail car il ne tranche pas les questions laissées en suspens (date de prise d'effet, présomption d'état des lieux en l'absence d'écrit, date de paiement des échéances, etc.).	Oui	2021/2022 : 02 09 2021	Oui - distingue les écuries de courses de galop, les écuries de courses de trot, les centres équestres et les installations non spécifiques aux centres équestres et les pensions de chevaux à la ferme et contient une annexe très détaillée en fonction des types	Non obtenu			Non obtenu		
92 - Hauts-de-seine - Nanterre	Non obtenu				Oui	2021/2022 : 01 10 2021	Oui - distingue les écuries de courses de galop, les écuries de courses de trot, les centres équestres et les installations non spécifiques aux centres équestres et les pensions de chevaux à la ferme et contient une annexe très détaillée en fonction des types	Non obtenu			Non obtenu		
93 - Seine-Saint-Denis - Bobigny	Non obtenu				Oui	2021/2022 : 01 10 2021	Oui - distingue les écuries de courses de galop, les écuries de courses de trot, les centres équestres et les installations non spécifiques aux centres équestres et les pensions de chevaux à la ferme et contient une annexe très détaillée en fonction des types	Non obtenu			Non obtenu		

DEPARTEMENT	CONTRAT TYPE (O/N/Date/spécificité activités équestres)				ARRETE MONTANT DES FERMAGES (O/N/Année/spécificité activités équestres)			ARRETE PETITE PARCELLE (O/N/Date/spécificité activités équestres)			CODIFICATION DES USAGES LOCAUX (O/N/Date/spécificité activités équestres)		
	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Nombre de pages - forme et contenu du contrat type	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)	Oui/non	Date	Spécificité activités équestres (Oui/Non)
94 - Val-de-marne - Cretail	Non obtenu				Oui	2021/2022 : 01 10 2021	Oui - distingue les écuries de courses de galop, les écuries de courses de trot, les centres équestres et les installations non spécifiques aux centres équestres et les pensions de chevaux à la ferme et contenant une annexe très détaillée en fonction des types	Non obtenu			Non obtenu		
95 - Val-d'oise - Pontoise	Oui	14 11 1991	Non	10 pages Contrat type intéressant car il constitue un énoncé des règles applicables mais n'est pas rédigé sous forme de modèle de contrat à remplir par les parties. Néanmoins, il ne permet pas de régler toutes les questions posées par le caractère verbal du bail car il ne tranche pas les questions laissées en suspens (date de prise d'effet, présomption d'état des lieux en l'absence d'écrit, date de paiement des échéances, etc).	Oui	Habitations : 09 07 2009 2021/2022 : 14 09 2021	Oui - distingue les écuries de courses de galop, les écuries de courses de trot, les centres équestres et les installations non spécifiques aux centres équestres et les pensions de chevaux à la ferme et contenant une annexe très détaillée en fonction des types	Oui	11 07 1986	Non	Non obtenu		

TABLE DES MATIERES

1^{ÈRE} PARTIE : LES CONDITIONS ET LES MODALITES DE LA RECONNAISSANCE DU BAIL RURAL VERBAL	- 6 -
1.1 Aspects procéduraux	- 6 -
1.1.1 Compétence matérielle	- 7 -
<i>a. Compétence du TBRB et/ou des juridictions de droit commun ?</i>	- 7 -
<i>b. Compétence du juge du fond et/ou du juge des référés ?</i>	- 9 -
1.1.2 Rôle du juge et portée du jugement reconnaissant l'existence d'un bail rural verbal	- 9 -
<i>a. Principe de l'effet déclaratif du jugement</i>	- 9 -
<i>b. Un principe remis en cause par l'arrêt du 22 juin 2017 ?</i>	- 10 -
1.1.3 Prescription de l'action ou de l'exception	- 12 -
<i>a. Action en reconnaissance du bail rural verbal et prescription</i>	- 12 -
<i>b. Exception de bail verbal et prescription</i>	- 16 -
1.2 Aspects probatoires	- 17 -
1.2.1 La charge de la preuve	- 17 -
<i>a. Principe de la preuve par celui qui l'invoque</i>	- 17 -
<i>b. Rôle probatoire résiduel du défendeur</i>	- 18 -
1.2.2 L'objet de la preuve	- 18 -
<i>a. Bail verbal ayant reçu ou non un commencement d'exécution</i>	- 18 -
<i>b. Influence de la verbalité du bail sur l'objet de la preuve</i>	- 20 -
1.2.3 Les modes de preuve	- 21 -
<i>a. La preuve par tout moyen : une dérogation aux principes de la preuve des actes juridiques-</i>	<i>21 -</i>
<i>b. L'encadrement de la liberté des modes de preuve</i>	- 22 -
<i>c. Force probante des attestations, des actes authentiques et de l'enregistrement</i>	- 23 -
<i>d. Illustrations des modes de preuve de chacune des conditions nécessaires à la reconnaissance du bail rural verbal</i>	- 24 -
2^{ÈME} PARTIE : LE REGIME JURIDIQUE DU BAIL RURAL VERBAL RECONNU	- 27 -
2.1 La détermination du corpus juridique applicable au bail rural verbal	- 27 -
2.1.1 Exposé du corpus juridique applicable au bail rural verbal	- 28 -
<i>a. Un ensemble de normes qui ne se limitent pas à celles résultant du contrat-type</i>	- 28 -
<i>b. La conformité des dispositions de l'article L.411-4 à la Constitution</i>	- 29 -
2.1.2 Problématiques posées par la détermination et l'articulation entre les normes du corpus juridique	- 30 -
<i>a. Détermination du contrat-type et des arrêtés préfectoraux applicables</i>	- 30 -
<i>b. Conditions d'application du contrat-type</i>	- 32 -
<i>c. Contestation du contrat-type</i>	- 33 -
<i>d. Place de la volonté des parties</i>	- 33 -
2.1.3 Problématiques posées par les lacunes du corpus juridique	- 35 -
2.2 L'application du corpus juridique au bail rural verbal	- 38 -
2.2.1 La nullité du bail rural verbal reconnu	- 39 -
<i>a. L'exemple du non-respect de la réglementation sur le contrôle des structures</i>	- 39 -
<i>b. L'exemple du défaut de qualité du bailleur</i>	- 42 -
2.2.2 La remise en cause des conditions financières du bail rural verbal reconnu	- 44 -
<i>a. L'exemple du fermage excessif ou illicite</i>	- 44 -
<i>b. L'exemple des sommes indûment facturées ou supportées par une partie</i>	- 48 -