



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 90553

## Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les locations de terrains communaux par bail verbal à des agriculteurs. Ces locations, faites à titre onéreux, sont soumises au statut des baux ruraux qui est d'ordre public, notamment pour ce qui concerne la durée, le droit au renouvellement et les possibilités de résiliation. La date du début de ces locations verbales, très anciennes pour la plupart, est souvent inconnue des communes propriétaires. Il en va par conséquent de même des dates d'échéance, ce qui peut compliquer les possibilités de non-renouvellement mentionnées par le code rural, notamment dans le cas où le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement lorsque la collectivité lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant l'échéance, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et, en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général. En conséquence, il lui demande de lui indiquer comment peut être fixée la date d'échéance de ces baux verbaux ruraux et si la commune propriétaire est en droit, et selon quelles modalités, d'exiger la rédaction d'un bail écrit pour des locations en cours.

## Texte de la réponse

Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. Toutefois, à défaut d'être écrits, les baux conclus verbalement sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions du contrat type établi dans chaque département par la commission consultative des baux ruraux. La preuve de l'existence d'un bail même verbal peut être rapportée par tous moyens. Elle appartient selon les règles du droit commun à celui qui réclame l'exécution de l'obligation. Il en est de même pour la question relative à la date d'échéance d'un bail verbal. Ces dispositions s'appliquent également aux baux conclus par une personne morale de droit public, telle la commune, puisque les baux des personnes publiques sont en principe soumis au statut du fermage sous réserve des dérogations ayant pour conséquence de limiter la stabilité du preneur. Si la commune bailleur souhaite une modification du contrat en cours relative à la forme et notamment la rédaction d'un écrit, l'accord des deux parties est nécessaire. L'exploitant preneur y a tout intérêt au regard de l'attribution des aides communautaires, notamment lorsque celles-ci sont la contrepartie d'un engagement pluriannuel qu'il a souscrit.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marc Roubaud](#)

**Circonscription :** Gard (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 90553

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** agriculture et pêche

**Ministère attributaire :** agriculture et pêche

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 28 mars 2006, page 3220

**Réponse publiée le** : 23 mai 2006, page 5397