



Un bail oral pour un terrain agricole est il valable?

Par **Shanks**, le 17/11/2014 à 23:22

Bonsoir, je suis maraîcher et je loue depuis 2011 un terrain à une société agricole qui produit des fruits. Il y a eu "vente" des parcelles que j'exploite sans que j'en ai été informé et le propriétaire actuel (pas encore le nouveau) me demande de sortir des terrains à la fin de l'année. Le problème réside dans le fait qu'il n'y ait jamais eu de bail écrit. Nous avons uniquement rempli la mutation des terres avec le propriétaire auquel nous payons un loyer chaque année ainsi que la fourniture en eau. Je paye de plus une cotisation annuelle à la Mutualité Sociale Agricole chez qui je suis affilié en tant que cotisant solidaire.

Est-ce que légalement le propriétaire peut me demander de libérer le terrain sans préavis ? Et le bail oral peut-il être reconnu dans mon cas ? Mon activité est fortement menacée puisque liée à la location de ces terrains.

Merci de m'apporter quelques précisions sur ces questions car aujourd'hui je ne sais pas comment résoudre ce problème et si j'ai le droit de refuser de libérer les terrains...

Par **moisse**, le 18/11/2014 à 09:53

Bonjour,

Le moins qu'on puisse dire est que vous êtes particulièrement imprudent, et que votre impéritie va vous conduire devant une controverse judiciaire qui pourrait durer des années et vous coûter votre chemise.

Le code rural indique (art.411-1): La preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens.

Le document de mutation concerne exclusivement la MSA qui ne vérifie pas la réalité des

déclarations y figurant. La MSA le rappelle en limitant la valeur à ce seul organisme.
En outre la vente est obligatoirement soumise à la SAFER qui a dû donner sa position quant à l'exercice du droit de préemption.