

Bail rural verbal : l'application du bail-type départemental



© 2022 Les Echos Publishing

Très fréquents, les baux ruraux qui sont conclus sans écrit sont régis de plein droit par les dispositions du bail-type arrêté par le préfet dans chaque département.

Et attention, seul un bail écrit « complet » permet aux parties d'échapper totalement à l'application du bail-type départemental. C'est ce qu'il ressort d'une décision de justice récente.

Dans cette affaire, un bailleur et un locataire étaient liés par un bail purement verbal. Au cours du bail, ils avaient conclu un avenant écrit portant sur le montant du fermage. Quelque temps plus tard, le bailleur avait délivré un congé au locataire en se fondant sur la clause de reprise prévue dans le bail-type départemental. Ce dernier avait alors contesté la validité de ce congé. En effet, il faisait valoir qu'en ayant signé un avenant écrit en cours de bail, le bailleur et lui avaient abandonné le bail verbal. Et donc que le bail-type départemental – et sa clause de reprise – n'avait plus à s'appliquer.

Mais pour les juges, l'avenant signé par les parties, qui avait seulement pour objet d'apporter un ajustement au fermage, ne constituait pas en lui-même un bail écrit complet.

Hormis cet ajustement, le bail-type départemental, avec sa clause de reprise, continuait donc à s'appliquer.

[Cassation civile 3e, 24 novembre 2021, n° 20-20186](#)

© 2022 Les Echos Publishing