

DISTINGUER UN BAIL VERBAL D'UN COMMODAT



**EUSKAL HERRIKO
LABORANTZA GANBARA**

EUSKAL HERRIKO LABORANTZA GANBARA

Zuentzat – 64 220 AINIZA MONJOLOSE

Tel 05 59 37 18 82

laborantza.ganbara@ehlgbai.org

www.ehlgbai.org

La principale condition qui permet de caractériser l'existence d'un bail rural, est le paiement d'un fermage ou d'une contrepartie financière. Cette contrepartie est donc un élément nécessaire et déterminant pour caractériser le bail, qu'il soit écrit ou verbal.

À défaut de paiement, il s'agit d'un commodat.

Le problème lorsqu'on invoque un bail verbal, c'est d'arriver à en prouver l'existence.

Selon la jurisprudence, elle ne peut en aucun cas résulter de la seule exploitation ou occupation des lieux. En effet, cette occupation ou exploitation peut être constitutive d'une simple tolérance ou encore d'un prêt à titre gratuit.

Dans ce cas, il revient à celui qui se prévaut de l'existence d'un bail verbal d'en apporter les preuves. D'après les textes, la preuve du paiement peut être apportée par tous moyens : quittances du propriétaire, témoins ayant assisté à plusieurs règlements de loyers...

A contrario, la mise à disposition gracieuse de terres, aussi longtemps qu'elle ait duré, ne peut en aucun cas être considérée comme un bail rural. Il s'agit plutôt d'un prêt à usage encore appelé commodat, défini par le code civil comme un contrat par lequel le prêteur met à la disposition de l'emprunteur un bien à titre gratuit.

L'inscription des terres au nom de l'emprunteur à la MSA et le fait que ce dernier bénéficie de primes PAC sur ces terres ne constituent pas non plus une preuve de bail, car l'affiliation à la MSA est un acte unilatéral : ce n'est pas une preuve en soi mais une simple présomption de jouissance mais pas de bail.

Contact : Nadia Benesteau, 05 59 37 18 82