Le bail commercial verbal

Description

Le principe de liberté contractuelle permet de conclure un bail commercial sans qu'aucune forme ne lui soit imposée. Ainsi, il est possible, quoique fortement déconseillé, de conclure un bail commercial sans que celui-ci ne soit écrit : on parlera alors de bail commercial verbal (connu également sous l'appellation "bail sans écrit", ou bail indéterminé).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail commercial

Le bail commercial verbal : est-ce légal ?

Le bail commercial verbal est un contrat de location licite. Il peut être précédé d'une promesse.

Le bail commercial verbal n'empêche par le commerçant preneur de demander son immatriculation au registre du commerce. En effet, le juge commis à la surveillance du registre a le pouvoir de dispenser la personne de la production de toute pièce justificative, y compris de le dispenser de la production d'un bail commercial écrit. Il sera donc possible d'avoir un bail commercial non-signé.

Zoom : Il est toutefois recommandé de conclure un bail écrit car cela facilite la production de preuve. C'est pourquoi, Legalplace vous propose un modèle de bail commercial, à personnaliser grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Par la suite, la preuve de l'existence du bail verbal peut être établie par tous moyens dès lors que son exécution a débuté. Le bail verbal implique un contrat conclu entre particuliers, c'est-à-dire sous seing privé, sans l'intervention d'un notaire.

Attention : cette preuve ne peut résulter de la seule occupation des lieux, elle devra donc être constituée d'un faisceau d'indices : par exemple des relevés de comptes, factures ou témoignages de tiers.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Donner congé du bail commercial verbal

La durée du bail commercial minimale (aussi appelé bail 3-6-9) est de 9 ans. Il peut être plus long **mais ne peut avoir une durée indéterminée**. Le locataire a le droit de résilier à l'amiable son bail commercial à l'expiration de chaque période triennale.

Lorsqu'un bail commercial verbal dépasse la durée statutaire de 9 ans, il est réputé à durée indéterminée. Par suite, le bailleur pourra alors donné congé à tout moment en respectant les modalités de fond et de forme posées par le code du commerce.

Le bailleur devra donner congé en respectant un préavis d'au moins 6 mois. Ce congé devra, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Durant la tacite prolongation, le congé devra être donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil (article L 145-9, alinéa 1 du code de commerce).

Attention : les parties ne peuvent pas déroger à la forme du congé prévue dans le statut des baux commerciaux. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire, c'est-à-dire signifié par huissier (article L 145-9 du code du commerce)
A noter : le bail verbal se poursuivant par tacite reconduction ne peut prendre fin que par l'effet d'un congé délivré par le bailleur, sans que le preneur ne puisse en aucun cas en demander le renouvellement.

En effet, seul le bailleur ou son mandataire est susceptible de délivrer congé au preneur du local commercial. La qualité d'ayant droit pour les descendants en ligne directe a vocation à s'appliquer au jour du décès, mais du vivant de leur auteur, les enfants ne sont nullement habilités à délivrer un acte en son nom, sauf dans le cas où ils sont titulaires d'un mandat légal (dans l'hypothèse de la tutelle, ou de la curatelle dans le cadre d'une mesure de protection pour majeurs incapable) ou d'une procuration.

Bail rural verbal

Il s'agit d'une autorisation orale accordée par un propriétaire bailleur à un agriculteur pour lui permettre d'utiliser un terrain agricole et de bénéficier de certains droits sur

© 2023 LEGALPLACE SAS

celui-ci.

Définition du bail rural verbal

Bien que l'article L 411-4 du Code rural dispose que les contrats de baux ruraux doivent être écrits, dans les faits, le bail rural verbal est autorisé. Il s'agira alors d'une autorisation orale d'exploiter une parcelle de terrain agricole en contrepartie du versement d'une somme d'argent, qui n'est pas actée par une convention écrite.

Dans ce cas, l'écrit est alors considéré comme une preuve du bail rural mais pas comme une condition de sa validité. **Cependant, qu'il soit écrit ou verbal, le bail rural ne peut être qu'un contrat à titre onéreux.**

On déconseille cependant de recourir au bail rural verbal car il est source de nombreux litiges devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Caractéristiques du bail rural verbal

A l'instar du bail écrit, le bail verbal est automatiquement soumis au statut du fermage et strictement réglementé par référence au contrat type départemental.

En l'absence de convention écrite, la plus grosse difficulté s'avère donc de démontrer l'existence du bail et notamment le montant du fermage. Celui-ci ne peut pas être librement fixé entre les parties : en effet, il doit, comme pour le bail écrit, se situer entre les "minima" et les "maxima" établis par le barème des valeurs locatives du département.

Prouver l'existence d'un bail verbal, c'est prouver la mise à disposition de parcelles moyennant le prix d'un fermage, mais également prouver le fait que ces parcelles soient effectivement exploitées.

Le bail rural verbal est valable dès lors que le fermier se voit octroyer l'autorisation d'exploiter. **Tout comme le bail rural écrit, il doit avoir une durée minimale de neuf ans.**

A partir du moment où l'exploitant est en place depuis au moins trois ans, il bénéficie du droit de préemption. De plus, dès lors que le locataire a droit automatiquement au renouvellement de son bail même en cas de changement de propriétaire lors d'un bail commercial.

Ces droits acquis par l'agriculteur sont transmissibles à son conjoint (ou son

© 2023 LEGALPLACE SAS

partenaire pacsé) et à ses enfants.

Attention : bien que le code rural requiert un bail rural verbal écrit, la loi n'a pas prévu de sanction à l'absence d'écrit et offre la possibilité à tout moment à chaque partie de régulariser la situation. C'est le plus souvent la naissance d'un litige qui est l'occasion pour les parties d'officialiser leur contrat passé en ayant recours à l'écrit.

Prouver le bail rural verbal

La preuve de l'existence d'un bail rural verbal peut être apportée par tous moyens (article L 411-1 du Code rural). Ainsi, la partie souhaitant prouver l'existence du bail rural verbal pourra y parvenir en prouvant au choix l'occupation matérielle des lieux, le paiement d'un loyer, ou encore des faits positifs manifestant la volonté commune des parties…

A cette fin, en cas de conclusion d'un bail rural verbal, il est capital de conserver précieusement les relevés de comptes, les factures ou encore solliciter des témoignages de tiers.

Attention : le bail rural verbal n'est pas opposable aux tiers. Mais à l'inverse, l'arrêté préfectoral fixant la valeur locative des baux ruraux est opposable au bail verbal cela signifie que les parties peuvent valablement demander la révision du fermage.

© 2023 LEGALPLACE SAS