



Location d'un terrain agricole avec un bail pro

Par Djinko

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter pour avoir un éclairage à propos d'une location d'un terrain classé en zone naturelle.

La propriétaire nous propose un bail professionnel, alors que nous souhaiterions un bail rural.

Le dit terrain ne comprends que des installations sommaire, à savoir deux cabanons en mauvais état, ainsi que des clôtures.

Nous y exerçons une activité agricole de tourisme équestre.

Ma question est, est elle dans son droit de nous soumettre à un bail professionnel, ou est elle obligée de nous délivrer un bail rural ?

Merci d'avance pour vos retours !

Par Burs

Bonjour,

déjà le propriétaire n'est pas tenu de vous louer le terrain. Par ailleurs, il me semble qu'un bail professionnel est réservé aux professions libérale .

Par Djinko

Oui, à mon sens notre activité ne rentre pas dans le cadre d'un bail professionnel.

Je cherche les textes de lois à ce sujet, et à savoir s'il y a une réelle "interdiction" à un bail pro pour des terres en zones naturelles, donc sans installation en dure.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui importe n'est pas la classification de la zone où est situé le terrain selon le plan d'urbanisme mais la nature de l'activité exercée. Si celle-ci est agricole, alors le régime des baux ruraux s'impose. Comme en dispose l'article L411-1 du code rural et de la pêche maritime : Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public.

Un bail professionnel consenti pour l'exercice d'une activité agricole peut être requalifié en bail rural.

Par Djinko

Merci de votre réponse précise !

Je me permets une autre question : est-il possible de faire transformer un bail professionnel en cours (datant d'un an), en bail rural, même si le propriétaire s'y oppose ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Bien sûr ! Si la régularisation ne peut se faire à l'amiable, elle pourra être imposée par le tribunal paritaire des baux ruraux.