



## Bail rural verbal ou prêt à usage

-----  
Par Cla

Bonjour, un éleveur utilise depuis de nombreuses années une parcelle attenante à notre maison. Aucun bail n'a été signé, aucune somme d'argent n'est versée la personne nous donne juste de temps des morceaux de fromage car elle utilise notre parcelle pour faucher et mettre ses vaches.

Question 1: cela peut-il être qualifié de bail à ferme ?

Question 2: cette parcelle nue et attenante à notre jardin correspond au qualificatif légal de "petite parcelle", dans ce cas et en l'absence de bail écrit, l'éleveur peut-il prétendre au statut de fermier ?

Merci de votre réponse.

-----  
Par isernon

bonjour,

avis personnel, comme il n'y a pas de paiement de fermage, ce peut pas être un bail à ferme même oral. il s'agit d'un prêt à usage prévu par le code civil dans ses articles 1875 et s..

salutations

-----  
Par Burs

Bonjour, un bail verbal vaut un bail écrit si il y a compensation par un loyer, celui peut être également par des offres en nature issues des récoltes ou produits transformés issus de l'élevage. (tel que du fromage) En acceptant ces offres, vous reconnaissez la location

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Question 1: cela peut-il être qualifié de bail à ferme ?

Sans loyer ni contrat écrit stipulant que c'est un bail, non. Le loyer est ce qui fait la différence entre une location et un prêt.

A moins que la quantité de fromage que l'on vous remette soit très importante et régulière, on ne peut pas considérer cela comme un loyer en nature.

Je suis de l'avis d'Isernon, c'est un commodat. Et le fromage est un simple présent d'usage, offert selon la coutume qui veut que l'on manifeste sa gratitude par un cadeau aux gens qui vous prêtent quelque chose.

Je suppose que vous ne déclarez pas la valeur du fromage comme revenu foncier auprès du fisc ?

-----  
Par Burs

Dans le cas présent on parlerait d'un bail à métayage, obligeant le preneur à partager une partie de sa récolte.

-----  
Par Isadore

Franchement, je n'ai pas l'impression qu'il y ait ici "partage de la récolte". Oui, on peut payer un loyer en nature ou conclure un bail métayage.

Mais il faudrait que les quantités versées à Cla soient conséquentes (le bail à métayage peut monter jusqu'à un tiers de l'ensemble des produits), assez pour pouvoir être assimilées à un paiement. Alors effectivement si le fromage est livré sous forme de meules de beaufort entières ça serait un loyer. Mais sinon c'est un simple cadeau, au même titre qu'une boîte de chocolats, un bouquet de fleurs ou un pot de confiture.

Quand ma voisine m'invite à déjeuner parce que je me suis occupée de son chat en son absence je ne considère pas cela comme un avantage en nature pour la rémunération de mes services.