La vente d'herbe sur pied

La vente d'herbe sur pied est un contrat de vente de récolte sur pied où le propriétaire d'une parcelle d'herbe cède la récolte à un exploitant qui réalise la fenaison et s'acquitte du prix convenu. Le propriétaire d'une parcelle enherbée peut aussi permettre à un agriculteur de faire pâturer ses animaux.

Il convient d'être prudent dans les faits car ce type de convention peut parfois être requalifié de bail rural donc soumis au statut du fermage. Toute cession exclusive des fruits de l'exploitation, lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir, ou de les faire recueillir est réputée constituer un bail rural.

Présomption de bail rural

Une présomption de bail rural existe donc sur la vente d'herbe dès l'instant où la récolte cédée n'est pas détachée du sol et doit être levée par l'acquéreur et si la cession des fruits de l'exploitation a un caractère exclusif. Les choses sont différentes si le propriétaire conserve pour lui une partie de la récolte ou une récolte différente. Par exemple, il peut faire paître ses animaux une fois la fenaison effectuée ou bien ramasser les fruits des arbres plantés sur la parcelle en question. Dans ce cas il s'agit bien d'une vente d'herbe.

Si la cession « des fruits » de la parcelle est exclusive, il y a là une présomption de bail rural. Afin de renverser cette présomption, le propriétaire devra apporter la preuve que le contrat de vente d'herbe n'a pas été conclu pour une utilisation continue ou répétée de sa parcelle, qu'il s'agit d'une opération isolée et que le but recherché n'a pas été de faire obstacle à l'application du statut du fermage. Il pourra donc invoquer une mise à disposition ponctuelle en vue de circonstances particulières (accident, état de santé, circonstances économiques,…).

Ce type de vente revêtant un caractère saisonnier, les ventes d'herbe saisonnières reconduites de manière successive dans le temps au profit du même exploitant agricole acquéreur peuvent se retrouver soumises au statut du fermage.

Modalités d'une vente d'herbe

La vente d'herbe est un contrat de vente de récolte sur pied qui doit respecter des conditions strictes afin d'éviter une requalification en bail rural.

Un seul accord verbal entre les parties n'est pas très prudent. Il est préférable de réaliser un écrit qui devra préciser l'identité des parties, l'objet du contrat, et qui limitera dans l'année la période d'utilisation du fond (exemple : la période des foins ou de la pâture).
Le contrat de vente ne devra pas être renouvelé plusieurs saisons de suite avec la même personne.

Concernant les charges de culture et d'entretien de la parcelle, elles doivent être réalisées par le propriétaire et non l'acquéreur. Il reviendra au propriétaire d'entretenir le sol et les clôtures, d'épandre les engrais, tailler les haies,…. Il devra agir comme un producteur-vendeur. Dans le cas où le propriétaire ne dispose pas du matériel nécessaire, il peut faire exécuter les travaux à ses frais par toute autre personne que l'acheteur.
Enfin si l'acquéreur se maintient sur le fond ou y laisse ses animaux au delà de la période fixée dans le contrat, le propriétaire devra le mettre en demeure de libérer les lieux.

Laetitia CALVO, Juriste