

1 LOUER UNE TERRE OU UNE FERME

1. LE STATUT DU FERMAGE

En France, la relation entre propriétaires de biens agricoles et fermiers-locataires de ces biens est régie par le très progressiste statut du fermage adopté en 1946.

La pièce maîtresse du statut du fermage est le bail rural, contrat par lequel le propriétaire (« le bailleur ») confie l'usage de ses terres au fermier (« le preneur »). En échange, le fermier paie un loyer (« le fermage »), dont le prix est encadré par arrêté préfectoral et différent pour chaque « petite région agricole ». La durée d'un bail rural est d'au moins 9 ans. Il est renouvelable automatiquement et cessible au conjoint, au partenaire de Pacs et aux descendants. Le fermier est alors libre d'utiliser le bien mis à bail à sa convenance, sous réserve de ne pas le dégrader.

La loi sur le statut du fermage, sécurise donc l'accès des fermiers à leur « outil de production » et à leur lieu de vie, en leur fournissant un accès aux biens agricoles sur le long terme, à un prix raisonnable, et sans intrusion excessive des propriétaires dans la conduite des activités agricoles. En s'écartant du droit classique des contrats, il consacre et protège les droits des fermiers face aux propriétaires. Comme dans le contrat de travail, le statut du fermage entérine ainsi qu'il y a une partie forte et une partie faible au contrat, cette dernière devant être protégée.

Dans l'esprit du législateur, le statut du fermage vise à la fois à protéger les conditions de travail et de vie des fermiers et à favoriser les investissements des fermiers dans leur activité, afin d'accélérer la modernisation de l'agriculture française. Il est l'aboutissement des aspirations et des luttes des syndicats de paysans depuis le début du XX^e siècle. Également relayées par les militants socialistes et communistes, leurs demandes ont notamment trouvé un écho favorable à l'occasion du Front Populaire et dans le cadre du Conseil national de la Résistance.

Le statut du fermage fait aujourd'hui figure d'exception en Europe. Hormis la Belgique, où existe un statut similaire (mais fréquemment contourné), la relation propriétaires-fermiers est largement favorable aux propriétaires, dans presque tous les pays d'Europe : baux de courte durée et souvent oraux ; baux faciles à résilier et sans renouvellement automatique ; fermages élevés et sans encadrement des prix et des augmentations ; absence de droit de préemption et de transmissibilité aux enfants ; traitement des litiges par le juge de droit commun ; etc. Aujourd'hui, de nombreuses voix s'élèvent aussi en France pour faire évoluer, et souvent remettre en cause, les principes clés du statut du fermage.

2. LE BAIL RURAL

4 CONDITIONS À RÉUNIR...

Le bail rural suppose d'abord l'existence d'un accord des parties sur le principe d'une location. Si les parties n'ont pas choisi clairement de soumettre leur convention au statut du fermage, le louage sera qualifié de bail à ferme dès qu'il réunit quatre conditions.

1. Une mise à disposition



2. à titre onéreux
= transfert volontaire de l'usage
contre de l'argent, biens en nature
ou prestations de service



3. d'un immeuble agricole
= terre et/ou bâtiments



4. en vue d'y exercer
une activité agricole



Références
juridiques

Précisément énoncées
par l'article L.411-1
du Code rural



7 PRINCIPES CONSTITUTIFS

1. La forme : bail écrit et bail oral

1. Un bail rural peut être écrit mais il peut également être conclu de manière orale. Il prendra alors les caractéristiques d'un bail de 9 ans (cf tableau récapitulatif). Dans ce cadre, les questions de preuves (notamment concernant le paiement d'un fermage) sont essentielles pour faire valoir les droits associés au statut du fermage. Toutefois, nous vous recommandons de réaliser un écrit afin de se prémunir d'éventuels conflits qui peuvent survenir dans la vie du bail.

2. La preuve : le loyer

2. Au-delà du bail signé, le paiement d'un loyer est considéré comme une preuve de l'existence d'une convention de mise à disposition à titre onéreux.

Le montant du fermage est encadré par arrêté préfectoral qui définit les montants plancher et plafond dans lequel le loyer doit se situer. Ces arrêtés sont consultables sur les sites de chaque Direction départementale des territoires.

Les loyers doivent être exprimés en argent (sauf cultures pérennes, qui peuvent être exprimées en denrées) et sont obligatoirement rattachés à une indexation nationale pour leur évolution dans le temps.

Lorsque le bail concerne à la fois de la terre et des bâtiments il est nécessaire de distinguer 2 loyers : habitation d'un côté, terres et bâtiments agricoles de l'autre. Cette distinction est nécessaire car les indices de référence diffèrent selon qu'il s'agisse d'habitation (Indice de Référence du Loyer) ou d'immeubles agricoles (indice des fermages).

Ce dernier doit également faire apparaître distinctement le loyer dû au titre des terres et celui dû au titre des bâtiments agricoles.

3. La durée

3. 9 ans minimum pour un bail à ferme ; des baux de plus long terme existent également (18, 25 ans, de carrière) ; (se reporter à la section correspondante pour voir les spécificités de ces baux).

La durée d'un bail est incompressible. Un changement de propriétaire n'engendre pas de rupture du bail. Le nouveau propriétaire devient donc le nouveau bailleur sans pouvoir modifier les clauses du contrat.

Cf. Spécificités induites par le régime de bail p. 41 à 44

4. Le renouvellement

4. Automatique et tacite par périodes successives de 9 ans. À l'issue de la période de 9 ans une renégociation des conditions du bail est possible, d'un commun accord entre bailleur et preneur.



Références juridiques

Sauf dénonciation pour les raisons prévues dans les articles L 411-58 et suivants du Code rural

5. La cession du bail

5. Le bail rural est par nature non cessible. Pour autant, des exceptions ont été ouvertes par le législateur notamment pour une cession auprès des conjoints, pacsés et descendants du preneur. L'autorisation du bailleur ou, à défaut, celle du Tribunal paritaire des baux ruraux est requise d'une société : lorsqu'un preneur adhère à une société à objet principalement agricole, la mise à disposition de tout ou partie des parcelles données à bail est possible sous réserve d'en informer le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le preneur doit continuer à se consacrer à l'exploitation au sein de cette société.

6. L'état des lieux

6. Lors de la conclusion d'un bail rural, un état des lieux doit être établi, de façon contradictoire par le bailleur et le locataire et à frais communs, pour constater avec précision l'état des bâtiments et des terres objets du contrat de bail, ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des 5 dernières années. L'état des lieux ne doit pas être négligé, car il a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur, qui servent de base au calcul à l'indemnité du preneur sortant, ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures.

Cf. État des lieux d'entrée et de sortie, un document à réaliser avec attention p.45

7. L'indemnité

7. Le preneur à bail qui, par son travail ou par ses investissements, apporte des améliorations au bien loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

L'amélioration se définit comme une réparation nécessaire à la conservation du fonds. Elle est déterminée grâce à l'état des lieux qui a été réalisé lors de l'entrée en jouissance des biens immobiliers par le preneur. En revanche, si le bien a été dégradé, notamment faute d'entretien, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Attention, dans certaines régions, la reprise du bail peut-être monnayée par un « pas de porte » supérieur à l'indemnité légale.



ANNEXE 08 Bail rural : droits et devoirs du bailleur et du preneur



Références juridiques

Durée, prix, conclusion, résiliation L.411-1 à L.411-78 du Code rural

Conversion en bail à long terme art. L.416-2

Droit de préemption du preneur L.412-2 à L.412-13

ET QUELQUES NOUVEAUTÉS

La Loi d'orientation de l'Agriculture de 2006 a inscrit quelques évolutions au statut du bail rural :

- des outils des entreprises et du commerce sont transposés au secteur agricole : le fonds agricole et le bail cessible naissent pour faciliter la transmission des entreprises ;
- la possibilité d'inscrire des clauses environnementales au bail rural est actée. Cette disposition sera renforcée et élargie successivement dans les lois agricoles suivantes.

Fonds agricole et bail cessible

Afin de faciliter la transmission des exploitations, un nouveau bail rural ; dit « cessible en dehors du cadre familial » a été introduit dans le code rural. Les conséquences induites par ce nouveau régime sont étudiées dans la section baux dérogatoire au statut du fermage.

Les clauses environnementales

Créé en 2006, le bail rural environnemental (BRE) permet d'intégrer des clauses limitatives visant à protéger l'environnement et les infrastructures agroécologiques, et opposables juridiquement lors de la conclusion ou du renouvellement du bail (cf. liste des clauses ci-contre). Jusqu'en 2014, le BRE était seulement réservé à certains propriétaires (publics ou privés d'intérêt général et agréés protection environnement) ou à certaines zones protégées. La Loi d'avenir agricole de 2014 autorise désormais tout bailleur à insérer des clauses environnementales dans le but d'assurer le maintien sur les parcelles louées de pratiques ou d'infrastructures de nature à préserver « l'eau, la biodiversité, les paysages et la qualité des produits, des sols ou de l'air... », ou à prévenir « les risques naturels et la lutte contre l'érosion ». Ainsi, un propriétaire de terres exploitées en agriculture biologique a désormais la possibilité d'inscrire le maintien de ce mode de production dans un bail avec le nouveau fermier.

Les différents types de clauses environnementales qui peuvent être introduites dans un bail rural :

Non retournement des prairies

Création, maintien, et modalités de gestion des surfaces en herbe

Modalités de récolte

Ouverture d'un milieu embroussaillé ou maintien de l'ouverture d'un milieu menacé

Mise en défens de parcelles ou de parties de parcelles

Limitation ou interdiction des apports en fertilisants

Limitation ou interdiction des produits

phytosanitaires

Couverture du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou pérennes

Implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale

Interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement

Modalités de submersion des parcelles

et de gestion des niveaux d'eau

Diversification de l'assolement

Création, maintien, entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, mares, fossés, terrasses, murets, bandes enherbées

Techniques de travail du sol

Conduite de culture ou d'élevage selon le cahier des charges de l'agriculture biologique

Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie



Références
juridiques

Code rural
article L.411-27
article R.411-9-11-1
à R.411-9-11-4



Ressources

Le bail rural en
10 questions-réponses
Cerema cerema.fr



Références
juridiques

Code rural
article R.411-9-11-1



3. SPÉCIFICITÉS INDUITES PAR LE RÉGIME DE BAIL

BAUX ORDINAIRES

RÉGIME DE DROIT COMMUN

Durée

9 ans

Renouvellement

Automatique par périodes successives de 9 ans.

Résiliation de Bail

Principe général

La résiliation avant la fin n'est pas possible.

Causes de résiliation du bail par le preneur

- I. Pour tout contrat : résiliable en cas de force majeure (imprévisible et irrésistible).
- II. Pour le preneur, le départ à la retraite peut être cause de résiliation du bail : en prévenant un an à l'avance, il peut partir à la fin de chaque année.



Possibilités de résiliation à l'initiative du bailleur

- **Droit de reprise** : pour exploitation personnelle ou pour faire exploiter par un membre proche de sa famille (conjoint, pacsé, descendants = enfants/petits-enfants).
- **Si les terres passent du statut agricole à constructible**, sur la foi du document d'urbanisme : préavis d'un an, indemnisation du fermier évincé.

Conditions à remplir pour le droit de reprise :

- s'engager à participer de manière effective et permanente à l'activité pendant 9 ans
- habiter sur les lieux ou à proximité
- avoir les moyens de ses ambitions ou les moyens de les acquérir
- être en règle avec le contrôle des structures
- congé doit être donné au preneur par exploit d'huissier

BAUX À LONG TERME



Références
juridiques

Code rural
durée renouvellement
L. 416-1 à L. 416-4



Les baux de 18 à 25 ans

Ce type de baux sont soumis au statut du fermage et répondent donc aux mêmes conditions d'exécution que le bail rural de 9 ans (idem aussi pour l'état des lieux, conditions de résiliation, prix, apport/cession, droit chasse/pêche..). Ces baux doivent obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié, et être enregistrés au bureau des hypothèques pour être valables.

Le bail rural à long terme est conclu pour une durée comprise entre 18 et 25 ans, et renouvelable par période de 9 ans, cela correspond à l'établissement d'un nouveau bail rural de 9 ans reprenant les conditions du bail à long terme.

Si le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à 25 ans, il y a deux cas de figure pour ce qui est du renouvellement :

- **soit le contrat comprend une clause de tacite reconduction**, alors le bail se renouvelle par un contrat où chaque partie peut décider de donner congé sans motif, le bail est alors résilié à l'expiration de la quatrième année suivant le congé,
- **soit le bail ne comprend pas de clause de tacite reconduction**, le bail est alors résilié à l'arrivée de la date convenue.

Fiscalement

Les biens loués sous forme de bail à long terme, bien que soumis à enregistrement, sont exonérés de taxe de publicité foncière. Ils sont également exonérés de droits de mutation à titre gratuit sur 75% de leurs valeurs, et 50% sur la part supérieure à 100 000 € (à condition que le donataire / légataire / héritier garde le bien pendant une durée minimale de 5 ans). Cet avantage ne s'appliquant pas si le bien est loué depuis moins de 2 ans, ou loué au donataire de la transmission, à son conjoint, descendant, ou à une société contrôlée par une ou plusieurs de ces personnes.

%

Le bail de carrière

Le bail de carrière est une dénomination particulière de bail à long terme qui correspond à la location d'une exploitation agricole (bâtiment et/ou terre) ou d'un lot de terre d'une superficie supérieure à la Surface minimale d'assujettissement (ex Surface minimale d'installation) définie pour chaque département par arrêté préfectoral. Ce bail est conclu pour une durée supérieure à 25 ans et prend fin à l'expiration de l'année culturale de départ en retraite du preneur (âge retenu en matière d'assurance vieillesse agricole).

Particularité du bail de carrière sur le bail à long terme, celui-ci a un loyer de bail de 9 ans qui peut être majoré au maximum de 1% par année de validité (exemple : un bail de 27 ans, le loyer peut varier entre 100% et 127% du prix moyen). Le bail de carrière peut également contenir des clauses dérogatoires interdisant au preneur de céder son bail, ou supprimant le droit des membres de la famille de renouveler le bail en cas de décès du preneur.



Références
juridiques

Durée et caractéristiques
Code rural L. 416-5
à L. 416-9

Exonération de droits
de mutation

Code général des impôts
793-2-3°



LE BAIL À MÉTAYAGE

Le bail à métayage est régi par le Code rural, il porte sur la location de terre, de bâtiment ou d'une exploitation agricole, il porte le nom de métairie. Le bail à métayage parfois appelé « vigneronnage » ou encore « bail à portion de fruits » est soumis au statut du fermage. Il a pour principe le fait que le preneur partage avec son bailleur les fruits de la récolte (en nature ou en argent). Il répond à un grand nombre des caractéristiques du bail rural de 9 ans soit : la forme, la preuve, la durée, le renouvellement, l'état des lieux, le droit à indemnité du preneur pour amélioration du fond, et la cession du bail.

Ce bail particulier répond à deux caractéristiques qui sont :

1. la direction de l'exploitation par le preneur
2. le partage des produits ainsi que la participation aux charges du bailleur, et ce, selon un pourcentage ne pouvant être supérieur à un 1/3 (règle dite « du tiercement »). Le bailleur participe aux frais d'exploitation (semence, engrais, produits vétérinaires, assurances, frais de récolte...), garde à sa charge les impôts fonciers, les réparations non locatives, l'assurance des bâtiments. Le preneur dirige l'exploitation, et assure la remise des fruits au propriétaire.

Le bail à métayage peut être converti en bail rural de 9 ans sur demande du preneur ou du bailleur à partir de la troisième année, cette demande pouvant être contestée devant le tribunal paritaire des baux ruraux. Une telle demande faite par un métayer en place depuis huit ans et plus ne peut être refusée par le bailleur sauf clause contraire inscrite dans le bail.

En cours de bail, le preneur a la capacité de résilier le bail tous les trois ans en respectant un préavis conforme aux usages locaux. Les causes de résiliation du bail par le bailleur sont les mêmes que celles du bail de 9 ans, hormis la demande en résiliation par le métayer ou le bailleur en raison de destructions compromettant gravement l'équilibre de l'exploitation.



Références juridiques

Code rural L. 417-1 à L. 417-15

Art. 77 et 63
Ann. II 260 D
Code général des impôts

Fiscalement

Le bailleur à métayage est considéré comme un exploitant agricole, il est donc imposé au titre des bénéfices agricoles sur ses revenus perçus de la métairie, il peut aussi exercer l'option pour la TVA indépendamment de son fermier. Le fermier est imposé sur la fraction de résultat qu'il perçoit.



DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

La signature d'un bail rural ouvre certains droits et devoirs tant pour le propriétaire bailleur (obligation de délivrance, de garantie...) que pour le fermier locataire (obligation d'exploitation et d'entretien, droit à l'indemnité en sortie de bail ou à la préemption...).



ANNEXE 08 Bail rural : droits et devoirs
du bailleur et du preneur

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES BAUX ENTRANT DANS LE STATUT DU FERMAGE

	Bail rural de 9 ans	Bail à long terme 18 à 24 ans	Bail à long terme de 25 ans et plus	Bail de carrière	Bail à métayage
Objet	Location de terre, bâtiments et habitations à usage agricole				
Durée	9 ans	18 à 24 ans	25 ans et plus	Variable, selon l'année de départ en retraite du preneur	9 ans
Renouvellement	Tacite, en bail de 9 ans		À préciser dans le bail ; sinon, par période d'1 an avec préavis de 4 ans.	Non	Tacite reconduction
Forme	Écrit ou oral	Écrit			Écrit ou oral
Enregistrement	Facultatif (sous seing privé)	Obligatoire (bail notarié)			Facultatif (sous seing privé)
Prix	Limites (seuil et plafond) fixées par arrêté préfectoral			Limites fixées par arrêté préfectoral, majoration possible et encadrée (1% par année de validité)	Pourcentage de la récolte en nature ou numéraire
Reprise et Résiliation	Reprise par le bailleur possible : > pour exploiter pendant au moins 9 ans > si faute du preneur > si changement de destination		Idem bail de 9 ans en cours de bail. Après renouvellement : résiliation libre (après préavis de 4 ans)	Pour faute ou à l'issue de l'année culturale de l'âge légal de départ en retraite	Idem bail de 9 ans, sauf destructions compromettant gravement l'équilibre de l'exploitation
Surface minimum	Aucune			Surface supérieure à une SMA	Aucune
Transmission au conjoint ou descendants	Possible (Sauf clause contraire prévue)				
Particularités	Possibilité d'insérer des clauses environnementales pour certaines parcelles (zones classées, espaces naturels sensibles...) pour certains bailleurs (personnes morales de droit public, associations agréées protection de l'environnement, fondations...) ou pour le maintien de pratiques agricoles pré-existantes. Le fermage associé à un Bail Rural à clauses Environnementales n'est pas soumis au minimum fixé par arrêté préfectoral.				Le bailleur est considéré comme un exploitant agricole, il participe aux charges de l'exploitation. Inscription de clauses environnementales possible

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE, UN DOCUMENT À RÉALISER AVEC ATTENTION

L'étendue de l'obligation du preneur doit s'apprécier par rapport à l'état dans lequel se trouvent les biens loués au moment de l'entrée du preneur : l'état des lieux rédigé contradictoirement revêt ici une importance toute particulière. « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit le rendre tels », article 1731 du Code civil. Conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code rural, à la conclusion du bail, un état des lieux doit être réalisé contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. À défaut, l'une des parties établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Son objet est de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, les terres et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

L'intérêt de l'état des lieux est majeur pour chacune des parties, tout particulièrement du fait de la durée prolongée du bail rural et de l'existence d'une activité économique qui suppose différents investissements de nature à modifier le fonds.

Dès l'entrée en jouissance sur le fonds, l'état des lieux permet de déterminer quels travaux sont à la charge du propriétaire. À la sortie du preneur la détermination des améliorations de nature à ouvrir droit à indemnisation sera rendue possible par la comparaison entre l'état du fond au moment de la conclusion du bail et l'état des lieux de sortie. Soulignons qu'en ce qui concerne les améliorations culturales, elles ne peuvent donner lieu à indemnisation que si leurs effets sont susceptibles de se prolonger après le départ du fermier.

A contrario, cette même comparaison permet de déterminer les éventuelles dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Enfin, l'état des lieux permet d'établir le bien fondé ou non de la démarche dans l'hypothèse d'une demande de résiliation pour dégradation du fonds par le bailleur.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, il appartient au preneur d'apporter la preuve de l'enrichissement apporté au sol, la loi l'autorisant à fournir cette preuve par tous moyens :

- analyses de terres régulières en cours de bail avec bilan organique et minéral ;
- comparaison des 5 premières et des 5 dernières années d'exploitation sur les rendements et la qualité des sols ;
- utilisation de techniques de production permettant une meilleure productivité...



À ne pas oublier

Sur les terres : porter une attention particulière aux diverses installations (drainage, pieux et fil de fer dans les vignes...), aux plantations pérennes, à l'état des haies vives, fossés et mares, etc.



Et s'il y a un problème ?

Tout litige entre un bailleur et un preneur peut se régler devant une juridiction spécifique : le tribunal paritaire des baux ruraux.

4. D'AUTRES BAUX À NE PAS OUBLIER

De nombreux autres types de baux peuvent être proposés à un agriculteur qui ne rentrent pas automatiquement dans le régime du bail rural (hormis le bail cessible). Qu'il s'agisse du bail emphytéotique ou des commodats, des baux à construction, mises à dispositions ou des conventions de vente d'herbe, ces modalités de mise à disposition de foncier peuvent être mobilisées. Nous étudions ici deux de ces baux plus spécifiquement : le bail cessible en dehors du cadre familial et le bail emphytéotique.



Les autres modes de faire-valoir sont étudiés en annexe.

LE BAIL CESSIBLE

HORS DU CADRE FAMILIAL



Références juridiques

Code rural
L. 418-1 à L. 418-5

Code général
des impôts
793-2-3° exonération
de droits de mutation

Le bail cessible hors du cadre familial est régi par le Code rural, c'est un bail portant sur la location de biens à usage agricole, il est caractérisé par l'obligation d'un acte écrit authentique (rédigé par un notaire et enregistré), qui contient une clause spécifique, faisant expressément référence à l'article L418-1 du Code rural, et qui permet au locataire de céder son bail hors du cadre familial. C'est un bail obligatoirement conclu pour une durée minimale de 18 ans.

Le prix du loyer est fixé entre les maxima et minima des arrêtés préfectoraux, majorés de 50 % (fixé par l'autorité administrative pour les baux à ferme). À l'issue de cette période, le bailleur peut résilier le bail en invoquant un motif de résiliation du bail rural de 9 ans à l'exception qu'un seul défaut de paiement de fermage suffit à demander la résiliation d'un bail cessible. Si le bailleur demande la résiliation sans invoquer de motif, il devra verser une indemnité au preneur correspondant au préjudice (frais de déménagement, réinstallation, frais d'accession à un nouveau bail). En cas de renouvellement du bail, celui-ci l'est pour une période minimale de 5 ans dans les conditions du bail précédent (sauf accord des parties ou décision de justice).

La caractéristique importante de ce bail est la possibilité offerte au preneur de céder son bail. Pour cela le preneur doit notifier la cession à son bailleur qui ne peut s'y opposer qu'en invoquant un motif légitime. À la différence d'un bail rural classique, le bail cessible peut faire l'objet d'une cession monnayée.

La conclusion d'un bail cessible hors du cadre familial autorise également l'insertion de certaines clauses non autorisées dans le bail rural, notamment la limitation des pratiques culturales autorisées (en accord avec la commission consultative des baux ruraux) et autorise la répartition entre preneur et bailleur du paiement des primes d'assurance incendie des bâtiments.

En cas de vente du bien, le preneur a le droit de préemption mais, contrairement au bail rural, n'a pas le droit de demander en justice une révision du prix.

Fiscalement

Le bail cessible est soumis aux mêmes règles qu'un bail à long terme.

%

Les biens loués sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit sur 75 % de leurs valeurs, et 50 % sur la part supérieure à 100 000 € (à condition que le donataire / légataire / héritier garde le bien pendant une durée minimale de 5 ans). Cet avantage ne s'appliquant pas si le bien est loué depuis moins de 2 ans, ou loué au donataire de la transmission, à son conjoint, descendant, ou à une société contrôlée par une ou plusieurs de ces personnes.

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Le bail emphytéotique est un bail régi par le Code civil et le Code rural, il peut porter sur la location de terres, de bâtiments agricoles et de maisons d'habitation. C'est un contrat de location conclu pour une durée de 18 à 99 ans non renouvelable. Celui-ci doit faire l'objet d'un acte notarié et est soumis à des droits d'enregistrement et à la taxe publicitaire foncière. Il confère un droit réel immobilier (pouvant faire l'objet d'hypothèque) au preneur.

Le preneur est appelé emphytéote et la location emphytéose. Durant toute la durée de ce bail particulier, l'emphytéote a le droit de céder son bail, de sous-louer le fond, et dispose des droits de chasse et pêche, comme de celui d'exploiter les carrières, mines ou tourbières. Il ne dispose pourtant pas du droit de préemption.

L'emphytéote a aussi à sa charge le paiement de tout les impôts et taxes afférents au bien, et plus largement le propriétaire n'est soumis à aucune charge, y compris du paiement d'indemnités pour amélioration du fonds au preneur en fin de bail. Le bail peut également prévoir à la charge de l'emphytéote la réalisation de travaux.

Le prix du bail est modique, et l'emphytéote est tenu de le payer quels que soient les événements (calamité, catastrophe naturelle...) qu'il peut subir, à noter que deux défauts de paiement peuvent entraîner la résiliation du bail sur demande du propriétaire.

Le bail emphytéotique dans sa rédaction ne doit comprendre aucune clause non-conforme avec les règles qui encadrent ce type de bail, en cas contraire le bail pourra être requalifié (bail rural, bail d'habitation...) ou invalidé. Le tribunal paritaire des baux ruraux est compétent pour les litiges relatifs aux baux emphytéotiques.



Références juridiques

Code rural article L451-1 à L 451-14

Code civil art. 1101 à 1111

Code général des impôts art. 689 1400 (taxe foncière) 1378 bis