

Le bail rural à long terme

Description

Le bail rural ou le [bail rural environnemental](#) à long terme sont des contrats de bail rural avec une durée minimale prolongée.

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 !

Le bail rural à long terme : définition et particularités

Un [bail rural à long terme](#) est un bail rural possédant une durée minimale de 18 ans (au lieu de 9 ans pour un bail rural classique). Celui-ci est renouvelable pour 9 ans. Il existe différentes formules de baux ruraux.

Le bail rural est un contrat par lequel un [propriétaire agricole](#) met en location à un exploitant agricole :

- soit un bail à ferme (location à un fermier en contrepartie d'un loyer appelé fermage)
- soit un bail à métayage (location à un métayer, avec partage des récoltes ou des recettes perçues en contrepartie)

Avant de procéder à l'[enregistrement du bail rural](#), il est possible de convenir d'une [promesse de bail rural](#).

A noter : il est tout à fait possible de conclure un [bail rural verbalement](#).

Quand puis-je donner congé à mon locataire dans la cadre d'un bail à long terme ?

Le propriétaire d'un bail à long terme ne peut donner congé à son locataire que 18 mois avant le terme du bail, le propriétaire est dans l'impossibilité de demander à son fermier ou locataire agricole de quitter les lieux avant l'expiration du bail. Toute reprise du bail est donc impossible avant le terme du contrat. De même, toutes clauses

convenues entre le preneur et le bailleur pour organiser une reprise, même prévues au préalable, seront réputées non écrites : les règles encadrant le bail rural étant d'ordre public (règles obligatoires). Ce régime est très protecteur envers l'exploitant.

Quand puis-je résilier mon bail à long terme quand je suis locataire ?

Il existe 4 situations types pour que le bailleur puisse [résilier un bail rural](#) :

- En cas d'incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme
- Si il y a décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur, indispensables au travail de la ferme ;
- Si le preneur fait l'acquisition d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- En cas de refus d'autorisation d'exploiter par l'administration en charge du contrôle des structures.

La date d'effet de la résiliation peut varier selon que l'événement intervient à plus ou moins de neuf mois de l'année culturale :

- à plus de neuf mois, le preneur a le choix entre une résiliation à la fin de l'année en cours ou la suivante.
- à moins de neuf mois la résiliation a lieu à la fin de l'année suivante.

Il est nécessaire de préciser que dans certains cas une indemnité de sortie devra être verser à l'exploitant sortant. En effet si l'exploitant a apporté des investissements ou des améliorations, il est en mesure de recevoir une contrepartie à la hauteur de la plus-value effective.

Enfin, lorsque le preneur notifie sa décision au bailleur, il peut soit recourir à la lettre recommandée avec accusé de réception, soit passer par un commissaire de justice.

De quelle durée peut-être mon bail à long terme ?

Le bail à long terme peut être de trois types différents :

- Le premier, le plus court, est le bail de 18 ans. C'est la durée minimale du bail à long terme, ce type de bail peut être rallongé à 24 ans au maximum, et se renouvelle par tacite reconduction (il n'y a pas besoin d'avoir un accord exprès de

l'une ou l'autre partie pour renouveler le bail), en cas de renouvellement, sa durée est de neuf années supplémentaires.

- Le second, est le bail de 25 ans, il ne peut normalement pas être résilié et ne comprends pas de tacite reconduction. Ce type de bail se termine donc à la fin de son terme sans que le bailleur n'ait besoin de délivrer congé à l'exploitant. Cependant il est possible que les parties prévoient une clause pour le renouveler à l'expiration de sa période initiale, et de façon tacite. Dans ce cas-là il est même possible de le renouveler sans limitation de durée (durée indéterminée), les parties pourront alors se libérer en donnant un préavis avec un délai de 4 ans avant la délivrance du bail, et à tout moment après l'expiration du bail initial.
- Enfin il existe un troisième type de contrat de bail à long terme, le bail de carrière jusqu'à l'âge de la retraite, tout comme le bail de 25 ans sa durée minimale est de ... 25 ans ! Cependant ce bail est lié à la vie professionnelle de l'exploitant et expire à la fin de l'année de son âge de retraite.

Quelles formalités dois-je respecter dans la conclusion de mon bail rural à long terme ?

Les baux ruraux à long terme doivent obligatoirement être rédigés par un acte authentique, c'est-à-dire par acte notarié. De plus celui-ci doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques. De même un état des lieux doit être établi et le preneur doit solliciter une autorisation préalable d'exploiter.

Toutes ces formalités permettent de sécuriser et d'assurer le consentement des parties dans la conclusion de cet acte lourd de conséquences.

Quels sont les avantages d'un bail rural à long terme ?

Le bail rural à long terme possède de nombreux avantages fiscaux :

- Le bail rural à long terme permet une exonération possible et partielle des droits de mutation à titre gratuit. En effet vous êtes exonéré de 75% (ou de 50% si sa valeur est supérieure à 101 897€) sur les droits de mutation lorsque vous transmettez votre bien à titre gratuit (succession ou donation par exemple) dans le cas d'un bail rural à long terme.
- Le bail rural à long terme permet aussi d'effectuer une exonération de l'impôt sur la fortune immobilière, votre exonération peut être totale ou partielle. Pour

déterminer la part de votre exonération il faut prendre en compte votre exploitant ; en effet si celui-ci est un proche l'utilisant pour l'exercice de sa profession principale, le bien sera totalement exonéré de l'impôt sur la fortune immobilière. Dans les autres cas le bien sera exonéré de 75% de sa valeur louée, ou de 50% si celui-ci dépasse 101 897 €.

- Enfin aucune taxe de publicité foncière ne vous sera exigée, celle-ci sera à la charge du preneur.

Bon à savoir : en fonction des améliorations apportées au terrain loué, le locataire peut dans certains cas [percevoir une indemnité de sortie de fin de bail](#).

Que puis-je faire si je suis le propriétaire d'un bien assujetti à un contrat de bail rural à long terme pour récupérer celui-ci ?

Pendant la période de renouvellement vous pouvez insérer une clause de reprise qui sera effective dès la fin de la sixième année après le renouvellement du bail, vous permettant de reprendre votre bien au profit d'un de vos proches (conjoint, partenaire, descendant...).

Notez ici qu'il est important de conserver les preuves de l'exécution du contrat de bail rural (paiements de loyers réguliers), auquel cas il peut y avoir des litiges et une partie peut prétendre que le terrain agricole n'a pas fait l'objet d'un bail de location auquel cas la procédure de [récupération du terrain agricole loué sans bail](#) peut être longue.

Comment puis-je réviser le montant du fermage ?

Le montant du fermage ne peut être modifié qu'au début de chaque nouvelle période de 9 ans, des prix maxima et minima sont imposés par des arrêtés préfectoraux pour la révision des baux à longue durée.

Si les parties (bailleur et exploitant) n'arrive pas à s'accorder sur le prix du fermage, le juge fixera le nouveau prix du bail renouvelé.

Soulignons qu'il est possible pour le bailleur de procéder à une majoration du bail rural à long terme, lorsque que celui-ci a procédé, avec l'accord du preneur, à des améliorations ou des investissements en dehors du cadre légal de ses obligations.

Enfin si une personne publique impose des investissements ou si un preneur sortant demande à être indemnisé, le bailleur pourra là aussi procéder à une majoration.