L’enregistrement d’un bail rural

Description

L’enregistrement du bail rural constitue une étape à réaliser auprès d’un centre des impôts par le bailleur ou le preneur à bail. Non obligatoire, cette opération est cependant recommandée pour protéger les droits des parties concernées. Intérêts de cet acte, formalités à suivre, délais nécessaires ou encore les risques en cas de non-enregistrement, tour d’horizon des spécificités de l’enregistrement du bail rural.

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 !
Modèles de contrats de location

Qu’est-ce qu’un bail rural ? (définition (caractéristiques), pour qui, quand, comment)

Régi par l’article L.411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, le bail rural désigne un contrat établi entre un propriétaire agricole et un exploitant agricole. L’objet de ce contrat concerne la **mise à disposition sous location de terres ou de bâtiments agricoles à des fins d’exploitation**. En contrepartie, le locataire est tenu de payer un loyer ou d’effectuer un partage de récolte.

À noter : des perspectives écologistes peuvent être ajoutées aux spécificités du bail rural classique. Dans ce cas, l’on parle de bail rural environnemental.

À qui s’adresse le bail rural ?

S’appliquant uniquement à un bien immobilier agricole (qu’il s’agisse d’un bâtiment à usage agricole ou de terres), le bail rural encadre un accord **établi entre deux personnes**. Ces dernières peuvent être des personnes physiques ou morales :

- Un propriétaire agricole représentant le bailleur ;
- Un fermier ou métayer qui est le preneur à bail.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Concernant le bailleur, il peut être :

- Plein propriétaire d'un bien localisé sur un territoire rural ;
- Un indivisaire ayant obtenu l'autorisation des autres indivisaires ou présentant un mandat spécial ;
- Un usufruitier ayant reçu l'aval du nu-propriétaire ou bénéficiant d'une autorisation de justice.

Le bailleur peut aussi être un **époux bailleur** dans la mesure où il est personnellement propriétaire des terres ou des bâtiments agricoles en question. Il en est de même si l'époux bailleur reçoit l'autorisation de son époux(se), concubin ou partenaire de PACS, si le bien concerné leur appartient.

Pour garantir la conclusion du futur contrat avant que celui-ci soit définitivement signé, l'établissement d'une promesse de bail rural peut être effectué. Pour une protection optimale des parties, la mise en place d'une promesse synallagmatique est de mise.

Quand établir un bail rural?

Le bail rural est établi au **moment où l'exploitant précédent quitte les lieux**. Ainsi, son renouvellement implique la constitution d'un nouveau bail. En ce qui concerne la durée du bail rural agricole, elle s'étend sur un minimum de **9 ans**.

À noter : un engagement perpétuel ou indéfini ne peut être signé. En revanche, il est possible de choisir un bail rural à long terme bail de :

- 18 ans et plus ;
- 25 ans ;
- 25 ans (durée minimale) ou bail de carrière.

Comment conclure un bail rural?

La conclusion d'un bail rural peut s'effectuer de différentes manières. En effet, le bailleur et le preneur à bail peuvent choisir **entre un bail à ferme et un bail de métayage**.

Bail à ferme

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans le cas où un propriétaire d'exploitation agricole envisage de louer à un fermier, il convient d'établir un bail à ferme. Dans ce cas, le locataire procède **au paiement d'un loyer appelé fermage** devant impérativement être réglé en euros.

Bail à métayage

Pour les propriétaires souhaitant recevoir une partie des recettes obtenues à la vente des récoltes ou une partie de ces dernières, le bail à métayage est recommandé. En effet, ce type de contrat implique **le partage des récoltes** entre le bailleur et le preneur à bail.

Il faut savoir qu'un **bail rural doit être écrit**. Celui-ci peut être établi **soit sous seing privé soit par acte notarié**. Un état des lieux contradictoire doit être effectué afin de faire l'inventaire et de constater l'état des terres ainsi que des bâtiments agricoles mis en location.

cet état des lieux doit être effectué au cours du mois précédant ou suivant l'entrée en jouissance. Le bail rural verbal est possible dans certains cas. Toutefois, cela représente un risque dans la mesure où ce type de bail fait souvent l'objet de litiges. À titre d'exemple, si l'une des deux parties est de mauvaise foi, elle pourrait prétendre l'inexistence d'un contrat de bail. Dans ce cas, la récupération du terrain agricole loué peut s'avérer difficile. La conclusion d'un **bail rural** ne peut avoir lieu dans certains cas :

- L'objet de la convention concerne l'entretien d'un terrain localisé près d'un immeuble d'habitation si;
- Une convention est établie en application d'une loi spécifique ;
- Le contrat concerne des forêts ou des biens du régime forestier ;
- La convention établie concerne l'occupation précaire du terrain sous certaines conditions ;
- Il s'agit d'un contrat de vente d'herbe non permanent ;
- Le contrat porte sur une **petite parcelle**;
- S'il s'agit d'un contrat de prise en pension d'animaux.

Pourquoi enregistrer un bail rural ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Au moment d'établir un contrat de bail rural, certaines précautions doivent être prises afin de protéger aussi bien le bailleur que le preneur à bail. L'une de ces précautions consiste à établir le bail par écrit pour être validé par les deux parties.

À noter : l'écrit **ne constitue pas une condition de validité du bail auprès des tiers** . Dans ce cas, le bail rural demeure inopposable. Pour que le bail écrit soit opposable, procéder à son enregistrement s'avère nécessaire.

Il faut savoir que comme pour le bail commercial, l'enregistrement du bail rural ne constitue pas une obligation pour qu'il soit valable. En effet, depuis la loi n°98-1267 du 30 décembre 1998, article 12, cette opération n'est plus indispensable. Elle **demeure toutefois recommandée** dans la mesure où elle permet de bénéficier de certains avantages, que ce soit pour le bailleur ou le preneur.

Donner une date certaine au bail

Comme précisé précédemment, le bail rural est valable qu'il soit réalisé par écrit ou non, qu'il soit enregistré ou non. Il faut toutefois savoir que l'enregistrement permet de **rendre le bail applicable aux tierces personnes**. En effet, le cachet apposé par l'administration fiscale constitue une **preuve de l'existence et de la conformité du bail à la date de l'enregistrement**. Le bail rural devient ainsi opposable aux tiers.

Pour le preneur à bail, l'enregistrement du bail rural constitue une étape essentielle dans la mesure où cette opération lui permet de **conforter ses droits en cas de changement de propriétaire**. Dans le cas où le propriétaire cède les terres ou les bâtiments agricoles concernés, le nouveau propriétaire est tenu de respecter le bail.

D'autres avantages

L'enregistrement du bail rural présente d'autres avantages :

- Possibilité de **soumission au régime de l'option à la TVA pour le bailleur**: suivant l'article 260-6° du Code général des impôts, le bailleur est autorisé à soumettre à la TVA les biens ruraux loués à des preneurs assujettis à la TVA (preneurs relevant du régime simplifié agricole de TVA ou locataires effectuant la mise à disposition du fonds loué à une société assujettie à ce régime). Cette option n'est toutefois possible que si le bail rural a été enregistré.
- Bénéficier d'une **réduction de la taxe de publicité foncière**: cet avantage est valable en cas d'acquisition du bien loué par le fermier en place. En effet, ce

© 2023 LEGALPLACE SAS

dernier profite d'un taux réduit sur la taxe de publicité foncière applicable sur le prix de cession mentionné dans l'acte de vente. Pour en bénéficier, le bail concernant les immeubles ruraux doit être enregistré ou déclaré depuis moins de deux ans.

Enregistrement d'un bail rural : formalités

Pour procéder à l'enregistrement d'un bail rural, il est possible de l'effectuer suivant deux manières par:

- Le notaire via un acte authentique ;
- Les parties elles-mêmes via un acte sous seing privé.

Enregistrement par un notaire

Dans ce cas, l'enregistrement du bail rural s'effectue en réalisant un acte authentique. Il faut savoir que le recours aux services d'un notaire est obligatoire dans le cas où la durée du bail excède 12 années.

Enregistrement par les parties elles-mêmes

La seconde option consiste à enregistrer le **bail rural via un acte sous seing privé**. Dans ce cas, **l'enregistrement est effectué volontairement par les parties.** Pour cela, ces dernières doivent s'adresser au service des impôts des entreprises. Pouvant être réalisé par le bailleur ou le preneur à bail, l'enregistrement est généralement effectué par ce dernier.

Pour cela, il convient **d'envoyer par courrier les trois exemplaires originaux et signés du bail rural** au service des impôts (1 pour le bailleur, 1 pour le preneur et 1 pour l'enregistrement). À réception, l'administration fiscale apposera son cachet sur chaque exemplaire, certifiant la date certaine du bail rural. Les exemplaires cachetés sont ensuite renvoyés au bailleur et au preneur au bail.

Conformément à l'article 739 du Code général des impôts, l'enregistrement du bail rural requiert le paiement d'un **droit fixe de 25 €.**

Où enregistrer un bail rural ?

Pour effectuer l'enregistrement du **bail rural par le biais d'un acte sous seing privé**,

© 2023 LEGALPLACE SAS

il convient de se rendre au centre des impôts dont dépendent les terres ou les bâtiments à vocation agricole concernés.

Délai d’enregistrement d’un bail rural

Pour que l’enregistrement du bail rural puisse être validé, la partie procédant à cet acte doit le faire dans le mois suivant la signature du contrat. Cette démarche peut aussi être effectuée au cours du mois suivant l’entrée en jouissance des terres ou immeubles loués.

Quels risques en cas de non-enregistrement du bail rural ?

Le principal risque du non-enregistrement du bail rural concerne **le fait qu’il ne soit pas opposable aux tiers**. En effet, cela réduit la protection du preneur à bail à peu en cas de contentieux.

Dans le cas où une tierce personne acquiert une parcelle de terre ou un immeuble agricole déjà loué à un autre fermier, il ne peut pas savoir que le bien est déjà exploité. Cette situation peut survenir dans le cas où le bail n’est pas mentionné dans l’acte de vente. Par ailleurs, cela peut constituer une source de complication si le nouveau propriétaire décide d’établir un bail rural avec un autre exploitant.

Le cas échéant, le nouveau propriétaire dispose du droit d’exploiter le fermier en place. Dans ce cas, ce dernier est susceptible de ne pas recevoir une indemnité de sortie de fin de bail rural.

© 2023 LEGALPLACE SAS