

Le bail rural, un outil incontournable

Dans le cadre d'une activité agricole, le bail rural est le contrat par lequel un propriétaire (appelé « bailleur ») met à disposition d'un exploitant (appelé « preneur ») des terres ou des bâtiments, moyennant une contrepartie.

Pour que le bail soit qualifié de bail rural, il faut nécessairement que trois éléments soient remplis. D'abord l'activité et le bien doivent être de nature agricole (vigne, terrain, bâtiment d'exploitation, et même bâtiment pour l'habitation de l'exploitant si ce bien forme un tout indivisible avec l'exploitation). Il faut ensuite une contrepartie onéreuse. « Ce peut être avec le paiement d'un fermage en argent (bail à ferme), la remise de produits issus de la récolte (métayage), ou de toute contrepartie, explique M^e Sophie Ferrer, notaire à Trévoux. À défaut de contrepartie, poursuit-elle, il ne s'agit pas d'un bail rural mais d'un prêt à usage. Attention, il a été jugé que le paiement par l'exploitant des taxes et impôts constitue une contrepartie onéreuse. » Si ces caractéristiques sont remplies, le

bail rural, statut protecteur pour l'agriculteur, est soumis au statut du fermage. « Il est d'une durée de neuf ans et on ne peut y déroger, ajoute M^e Ferrer. Dans ces conditions, seules les conventions précaires d'occupation échappent au statut du bail rural, de même que les baux concernant de petites parcelles. »

Deux droits primordiaux

L'exploitant va également bénéficier de deux droits primordiaux : un droit de préemption et un droit au renouvellement. En cas de vente du bien, l'exploitant sera prioritaire pour l'acquiescer (à condition que l'exploitation ait lieu depuis plus de 3 ans). Quant au droit au renouvellement, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins 18 mois avant l'échéance par acte d'huissier, le bail rural se renouvelle pour une période de neuf ans.

« Dans tous les cas, prévient M^e Ferrer, le propriétaire ne peut échapper au droit au renouvellement qu'en justifiant de motifs graves et légitimes énumérés par le code rural, ou en exerçant un droit de



reprise. On peut, par exemple, imaginer que le preneur ne respecte plus la réglementation ou qu'il a atteint l'âge légal de départ à la retraite, soit 62 ans. Imaginons aussi que le terrain bascule en zone constructible suite à une révision du PLU.

Le bailleur peut alors mettre fin au bail à tout moment. La résiliation prend effet au terme d'un délai de 12 mois. Le fermier aura droit à une indemnité calculée notamment en fonction des revenus perdus sur la parcelle. »

Le bail rural peut être écrit ou verbal

Malgré l'importance du bail rural et de ses conséquences à la fois pour le bailleur et le preneur, il n'existe pas de condition de forme. Le bail rural peut être en effet écrit ou verbal. À défaut d'écrit, la preuve se fait par tous les moyens possibles, notamment par la production de justificatif de paiement et d'exploitation. Le bail verbal présente deux inconvénients principaux. À commencer par sa durée de neuf ans imposée par les clauses et les conditions prévues dans le bail type départemental. En conséquence, les deux parties ne sont plus libres d'en fixer

les modalités. L'autre difficulté est d'en connaître la date de commencement ou la date de renouvellement. « Difficile dès lors de fixer une date d'échéance pour délivrer un congé 18 mois avant, souligne M^e Sophie Ferrer, notaire à Trévoux. Il est donc vivement conseillé de recourir à un bail notarié qui présente tous les avantages. Il permet d'adapter et de sécuriser la relation contractuelle existant inévitablement entre le bailleur et le preneur. Il apporte la certitude d'une date. Enfin, il permet la constitution d'un titre exécutoire pour le propriétaire. »



2



M^e Sophie Ferrer, notaire à Trévoux.

3

Les avantages du bail rural à long terme

À côté du bail ordinaire de 9 ans, les exploitants agricoles comme les propriétaires fonciers ont de nombreuses raisons de choisir le bail rural à long terme.

Le bail de longue durée va décharger l'exploitant agricole du poids du foncier, lui permettant d'investir plus de moyens dans l'exploitation et ses outils de travail. D'une durée minimale de 18 ans (avec droit au renouvellement par période de neuf ans) ou de 25 ans (bail à long préavis), ou même encore conclu jusqu'à l'âge de la retraite (bail de carrière), le bail à long terme offre à l'agriculteur une stabilité comparable à celle procurée par la propriété du sol.

Des exonérations fiscales attrayantes

Quant au propriétaire, le bail à long terme peut lui offrir un prix de fermage supérieur à celui du bail ordinaire et des exonérations fiscales attrayantes. Comme l'explique M^e Sophie Ferrer, notaire à Trévoux, « en cas de transmission, le bien loué à long terme bénéfi-

cie en effet d'une exonération fiscale, des trois quarts de la valeur du bien jusqu'à 300 000 € (tous les 15 ans) et 50 % au-delà. Les conditions à respecter sont les suivantes : le bail doit être en cours au moment de la transmission et, pour le cas d'une transmission par donation, avoir plus de deux ans. Le bénéficiaire de la transmission doit aussi s'engager à le conserver pendant au moins cinq ans à compter de l'entrée dans son patrimoine. La part exonérée ne sera jamais taxée, sauf si le bénéficiaire ne conserve pas le bien conformément à son engagement. Concernant l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) les biens ruraux donnés à bail à long terme sont considérés comme des biens professionnels pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), et sont ainsi susceptibles de bénéficier d'une exonération totale ou partielle. Les baux ruraux conclus pour une durée supérieure à 12 ans doivent obligatoirement être faits par un notaire sous la forme d'un acte authentique, car ils sont soumis à publicité foncière. »

