

TOUT SAVOIR SUR LA TRANSMISSION

Les baux ruraux



Addearg - Maison paysanne
6 bis rue des Gardons, 30350 Maruéjols-Lès-Gardon
04 66 25 20 19 | addearg@wanadoo.fr
www.agriculturepaysanne.org/gard



Toute mise à disposition à titre onéreux (en argent, en nature ou en prestation de service) d'un immeuble à usage agricole (terres et/ou bâtiments) en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole, correspond à une location via un bail rural.

	Bail « classique »	Bail 18 ans	Bail 25 ans	Bail de carrière	Bail cessible
Conditions particulières	<u>Pour la vente d'herbe, il existe une présomption de bail rural</u>			Sur une unité économiquement viable ou minimum seuil de déclenchement	Pas-de-porte possible
Durée initiale	9 ans	18 ans	25 ans	25 ans minimum (durée = âge légal retraite - âge preneur)	18 ans
Renouvellement	Tacite par période de 9 ans		→ Aucun, si absence de clause de tacite reconduction → Par période d'un an si clause	Aucun	Tacite par période de 9 ans
Préavis de non-renouvellement	18 mois (sauf retraite du preneur : 12 mois)		4 ans si clause de tacite reconduction (sauf retraite du preneur : 12 mois)		18 mois (sauf retraite du preneur : 12 mois)
Prorogation pour preneur âgé	Possible si preneur à moins de 5 ans de l'âge légal de la retraite	Non			
Nature de l'acte	→ Possible sous seing privé → Ecrit (pas de sanction, si verbal, mais contrat-type de 1986 appliqué si litige) → Etat des lieux obligatoire (pas de sanction si absence)			→ Notarié obligatoirement → Ecrit obligatoirement → Etat des lieux obligatoire	
Montant des fermages	Fixé par arrêté préfectoral	Majoration possible, fixée par arrêté préfectoral.			Majoration possible de 50%
Cession du bail	Possible au conjoint et partenaire pacsé ou aux descendants (enfants/petits-enfants).	Possible d'interdire la cession aux descendants Attention : nécessaire de l'indiquer dans les clauses du bail lors de sa signature.	Aucune		Possible à toute personne, même hors cadre familial
Attention : lorsqu'elle est possible, la cession d'un bail rural n'est pas automatique, elle reste soumise à l'agrément préalable du bailleur.					
Droit de préemption du preneur	Oui après 3 ans de fermage Avec possibilité de révision de prix				Oui après 3 ans de fermage Sans possibilité de révision de prix
Avantages fiscaux	Aucun	Exonération des droits de mutation à titre gratuit (succession ou donation) à hauteur de 75% jusqu'à 101 897€, et de 50% au-delà (à condition que le bénéficiaire conserve le bien pendant 5 ans au moins).			

LE BAIL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES (BRE)

Appelé communément bail rural environnemental (BRE), c'est un bail rural assorti de clauses environnementales. La durée minimale est de 9 ans. Les clauses pouvant être incluses portent sur 16 pratiques culturales mentionnées à l'article R.411-9-11-1 du Code rural.

Le BRE est cumulable avec d'autres aides environnementales. Les minima de fermage ne s'appliquent plus dans ces cas-là.

MOTIFS DE RESILIATION OU DE NON-RENOUVELLEMENT DES BAUX RURAUX (HORS ACCORDS AMIABLES)

	Par le bailleur	Par le preneur
Résiliation	<p>En cas de faute grave du preneur (liste non-exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> → défaut de paiement (2 loyers impayés) → agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds → non-respect des clauses environnementales → cession ou sous-location du bien sans accord préalable du propriétaire → apport du bail à une société sans accord préalable du propriétaire → âge de la retraite du preneur : préavis de 18 mois (possible à échéance triennale ou sexennale pour baux de 9 ans, à échéance annuelle pour baux long terme) <p>En cas de changement de destination du bien qui devient constructible : préavis nécessaire de 12 mois minimum et indemnités d'éviction à payer au preneur</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Incapacité grave de l'exploitant ou d'un ou plusieurs membres de la famille indispensables au travail de la ferme de plus de 2 ans → Décès de l'exploitant ou d'un ou plusieurs membres de la famille indispensables au travail de la ferme → Acquisition d'une autre ferme en vue de l'exploiter → Refus d'autorisation d'exploiter → Age de la retraite : préavis obligatoire de 12 mois minimum <p>Attention : la cessation d'activité pour d'autres causes que mentionnées ci-dessus ne représente pas une cause de rupture de bail</p>
Non-renouvellement	<ul style="list-style-type: none"> → Mêmes motifs que pour la résiliation → Reprise pour construire sur le bien loué → Reprise pour exploiter le bien lui-même, par son conjoint ou partenaire pacsé, ou par un descendant (sous conditions) <p>Attention : obligation d'exploiter le bien pendant 9 ans minimum sinon le fermier précédent peut exercer un droit de reprise</p>	Pas de motifs limitatifs

Votre accompagnatrice Transmission :

Anne-Sophie Robast

07 69 87 49 58 - addearg.asr@jeminstallepaysan.org

Nos actions bénéficient
du soutien financier de :

