



DROIT RURAL

# Le bail rural cessible hors du cadre familial

SELAS CHONE ET ASSOCIES

16 place Jean Jaurès

54210 SAINT NICOLAS DE PORT

## Un bail qui gagne à être connu

### Une véritable innovation

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 avait pour objectif d'aider les exploitations agricoles à se transformer en véritables entreprises, notamment en promouvant la constitution d'unités économiques pérennes et cessibles, en modernisant les relations entre propriétaires et exploitants.

Issu de cette loi, le bail rural cessible hors du cadre familial est une véritable innovation, puisqu'avant cette date, toute cession de bail était interdite, sauf dans le cercle familial avec accord du bailleur et sous certaines conditions.

Si ces règles perdurent aujourd'hui pour les baux ruraux classiques, il n'en est rien pour le bail à long terme cessible hors du cadre familial codifié aux articles L 418-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

En effet, la loi du 5 janvier 2006 a créé un bail rural à long terme que le preneur peut librement céder à la personne de son choix sans que le bailleur ne puisse s'y opposer sauf pour motif légitime (insolvabilité notoire du candidat à la reprise par exemple).

### Les avantages du bail cessible sont multiples

#### Un loyer majoré :

Contrepartie de la durée du bail (minimum 18 ans) et du caractère cessible du bail, le loyer peut-être majoré de 50% par rapport au maximum fixé par arrêté préfectoral.

#### Pas de porte et coup de chapeau !

Sous ces termes se cachent des pratiques qui viennent directement du droit commercial. Avant l'arrivée en 2006 du bail rural cessible, ces pratiques étaient totalement prohibées dans le monde rural.

Le pas de porte : c'est une somme d'argent que le preneur en place pourra légalement négocier auprès du preneur cessionnaire. .

Le coup de chapeau : c'est une somme d'argent que le bailleur pourra légalement négocier auprès du preneur lors de la conclusion du bail.



### Surfaces agricoles

La France compte environ 28 millions d'hectares de terres agricoles mise en valeur par près de 462 000 exploitations.



### 55ha

C'est la surface moyenne des exploitations agricoles en France, soit 3 fois moins qu'aux Etats-Unis (155ha) mais 92 fois plus qu'en Chine (0,6ha).

Attention toutefois à ce que ce coup de chapeau ne soit pas considéré comme un complément de loyer qui aurait pour conséquence de dépasser le montant maximum du loyer fixé par arrêté.

#### **Le non renouvellement du bail:**

A défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois avant l'expiration du bail, celui-ci se renouvelle pour une période de neuf années.

Le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail pour les mêmes motifs que pour les baux de droit commun (défaut de paiement du fermage, agissements contraires à la bonne exploitation des terres, non respect des clauses du bail, sous-location...)

Le bail cessible permet également au bailleur de s'opposer au renouvellement **sans avoir à en justifier le motif**. Cette disposition permet au bailleur de recouvrer des terres libres à l'expiration du bail.

Ce refus de renouvellement exposera toutefois le bailleur au versement d'une indemnité qui devra réparer le préjudice subit par le preneur causé par le non renouvellement du bail.

Le code rural précise que cette indemnité comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que les frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que les droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur.

Ce sera le coût à supporter par le bailleur pour récupérer des terres libres de bail dont la valeur sera quoiqu'il en soit supérieure à des terres louées par bail rural. Ce sera un calcul à faire.

#### **Cession du bail par le preneur :**

En cas de cession du bail, le preneur doit notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, un projet de cession mentionnant l'identité du cessionnaire et la date de cession, à peine de nullité de la cession.

Le bailleur pourra s'opposer à la cession pour un motif légitime en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les deux mois de la réception de la notification.

Il sera possible d'inclure dans le bail, un **pacte de préférence** accordant au bailleur, la possibilité d'acquérir (au prix proposé par le candidat à la reprise) le bail en lieu et place du cessionnaire pressenti. C'est ainsi une opportunité pour le bailleur de récupérer des terres libres avant la fin du bail.

Attention : cette préférence ne pourra jouer qu'en cas de cession isolée du bail. Si la cession du bail intervient en même temps que la cession de l'exploitation du preneur, le pacte de préférence ne pourra pas jouer.



#### **Les droits de préemption en cas de vente :**

##### Le droit de préemption du preneur :

En cas de vente par le bailleur de terres données à bail rural, le preneur dispose d'un droit de préemption si :

- Il dispose d'une expérience professionnelle de plus de 3 ans
- Il exploite lui-même le fonds
- Il n'est pas déjà propriétaire de parcelles représentant plus de trois fois le seuil de déclenchement du contrôle des structures.

Alors que le preneur disposant d'un bail rural classique peut, lors de cette préemption, faire réviser le prix à la baisse par le tribunal paritaire des baux ruraux, le preneur disposant d'un bail rural cessible hors du cadre familial **ne peut préempter qu'au seul prix indiqué dans la notification**.

##### Le droit de préemption de la SAFER :

« Chat noir » du propriétaire foncier rural, la SAFER dispose d'un droit de préemption de plus en plus large.

La SAFER voyant d'un assez mauvais œil l'inflation du prix des terres agricoles joue un rôle de régulateur du marché en tentant de maintenir la valeur des terres sous leur valeur vénale réelle.

Le propriétaire foncier agricole cherchera souvent à s'exonérer du risque d'une possible préemption de la SAFER et à vendre ainsi ses terres à leur valeur réelle pour en tirer le meilleur prix.

En cas de vente de terres données à bail cessible depuis moins de trois ans, la SAFER disposera de son droit de préemption.

En revanche, et c'est là un avantage supplémentaire et non négligeable de ce bail, si au moment de la vente, le bail a été conclu depuis plus de trois ans, la SAFER ne dispose **plus d'aucun droit de préemption**.

#### **Calcul de l'indemnité**



Le bail rural cessible ayant été instauré par la loi du 5 janvier 2006, les premiers non renouvellements ne verront le jour qu'à compter de 2024. C'est à compter de cette date que la jurisprudence sera très certainement amenée à préciser le mode de calcul de cette indemnité.



#### **Préemption SAFER**

Les SAFER ont exercé 1230 préemptions en 2016 pour une surface d'environ 5570 ha.

#### Côté fiscalité :

Le bail cessible hors du cadre familial bénéficie de la même fiscalité avantageuse que le bail à long terme classique au regard des droits de transmission à titre gratuit et de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

#### Les droits de transmissions à titre gratuit :

En cas de donation ou de succession, les biens donnés à bail cessible bénéficient d'une **exonération de trois quarts** de leur valeur jusqu'au 101 897 € et de la moitié au-delà sur la part transmise par le défunt ou le donateur à chaque bénéficiaire.

Cette exonération s'applique à condition que le bénéficiaire reste propriétaire de ces biens pendant 5 ans.

En cas de donation au profit du preneur, le bail doit avoir été consenti depuis plus de deux ans pour bénéficier de l'abattement.

#### L'IFI :

La valeur des terres données à bail cessible hors du cadre familial déclarée à l'IFI bénéficie d'un **abattement de trois quarts** de leur valeur jusqu'au 101 897 € et de la moitié au-delà.

#### En résumé :

Le bail rural cessible hors du cadre familial recèle de nombreux avantages pour le bailleur :

- Un loyer majoré
- Le possible de s'opposer au renouvellement du bail sans motif
- Le possible versement d'un coup de chapeau à la conclusion du bail
- Une cession du bail par le preneur, limitée par le droit de préférence qui peut être inclus dans le bail
- Impossibilité pour le preneur de faire réviser le prix à la baisse en cas de préemption suite à la vente du bien par le bailleur
- Impossibilité de préemption par la SAFER en cas de vente des biens loués
- Une fiscalité avantageuse tant au regard des droits de transmission à titre gratuit qu'au regard de l'IFI.

L'Office Notarial CHONE & ASSOCIES et son département spécialisé en droit rural sont à votre écoute pour répondre à vos questions, vous conseillent et établissent les actes dans les domaines suivants :

- Baux ruraux
- Constitution du GFA, GFR, GF, SCEA, GAEC et autres sociétés agricoles
- Cession et transmission d'exploitations et de sociétés d'agricoles
- Vente de parcelles agricoles
- Vente de forêts
- Vente d'étangs

SELAS CHONE ET ASSOCIES  
16 place Jean Jaurès  
54210 SAINT NICOLAS DE PORT  
Saintnicolas.54023@notaires.fr  
03 83 48 13 73  
<http://chone-et-associes.notaires.fr/>