

**Septembre 2023**

Les articles L. 416-1 et suivants du Code rural régissent les baux ruraux, dont la durée est supérieure à 18 ans. A cet effet, le Code rural prévoit plusieurs types de baux à long terme, qui se différencient principalement par leur durée : le bail de 18 ans, le bail de 25 ans et le bail de carrière.

## Les caractéristiques générales

Une application partielle du statut du fermage : seulement certaines dispositions spécifiques du Statut du Fermage sont applicables aux baux à long terme, ainsi qu'à leurs renouvellements successifs.

La réglementation applicable à chacun de ces baux diffère principalement du bail commun de 9 ans s'agissant de leurs durée, renouvellement, transmission et montant du fermage, majoré en fonction du type de bail.

Certaines clauses sont d'ordre public et donc obligatoires (durée minimale et renouvellement, par exemple) et d'autres facultatives qui dépendent de la négociation entre les parties (clauses antifamiliales, majoration du fermage, etc.).

### Forme

Les baux à long terme sont obligatoirement notariés et publiés au Service de la Publicité Foncière. Cette publicité les rend opposables aux tiers. En l'absence de publication, d'une part, la période excédant 12 ans ne serait pas opposable aux tiers et, en cas de concurrence entre baux à long terme sur les mêmes biens, le bail non publié serait inopposable au signataire du bail concurrent publié.

### État des lieux

Un état des lieux doit obligatoirement être établi dans le mois qui suit l'entrée en jouissance ou dans le mois qui la précède. Son absence n'a aucune incidence sur la validité ou les avantages fiscaux qui sont attachés au bail.

Compte tenu de la durée du bail, cette formalité est très utile, notamment pour prouver les

améliorations ou les dégradations apportées aux biens loués.

En règle générale, en l'absence d'inventaire, les bâtiments auront a priori été pris en bon état alors que, pour les parcelles, la preuve de leur état d'origine devra être faite.

### Prix du bail

Le prix des baux long terme est fixé comme celui des baux de 9 ans. Les parties peuvent toutefois le majorer d'un coefficient allant de 12 % pour les baux de 18 ans à 20 % pour les baux de 25 ans et de carrière. Cette majoration doit absolument être précisée dans le bail.

Il est important de préciser que la révision du bail, en cas de modification de l'arrêté préfectoral, ne peut intervenir qu'à chaque nouvelle période de 9 ans.

## Le bail de 18 ans

### Durée

La durée minimum d'un bail à long terme est de 18 ans. La seule exception est celle de l'article L. 416-4 du Code rural : le preneur âgé qui est à plus de 9 ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre cet âge.

Les parties ont toute liberté pour établir un bail d'une durée plus longue.

Il n'y a pas de possibilité de reprise triennale ou sexennale pendant la durée initiale du bail à long terme.

## Renouvellement – Prorogation

Le bail à long terme de 18 ans est renouvelable par période de 9 ans. Un bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit signifier un congé au preneur 18 mois avant l'échéance et le motiver pour raison de reprise personnelle, par exemple.

Le régime de prorogation de l'article L. 411-64 qui permet au preneur qui est à moins de 5 ans de l'âge légal de la retraite à la date d'expiration du bail de prolonger son exploitation jusqu'à ses droits à taux plein, n'est pas applicable aux baux long terme.

### Clauses antifamiliales

Bailleur et preneur peuvent prévoir des clauses dérogatoires au statut du bail de 9 ans.

#### ➤ Cession au profit des descendants du preneur

Le bail à long terme peut prévoir que les descendants du preneur ne pourront pas bénéficier

des dispositions de l'article L.411-35 (cession du bail aux enfants ou petits-enfants du preneur avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux).

Le droit du conjoint n'est pas touché par ce régime dérogatoire.

#### ➤ Transmission du bail au décès du preneur

Facultativement, il peut être convenu qu'en cas de décès du preneur et transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement. Cependant, si le preneur décède moins de 18 mois avant les 18 ans, le bail pourra être renouvelé pour une seule période de 9 ans sans pouvoir dépasser la date à laquelle le défunt aurait atteint l'âge de la retraite.

Cette exclusion de la famille doit être prévue expressément dans le bail et il convient donc d'être attentif à sa rédaction.

## Le bail de 25 ans

Le bail d'une durée d'au moins 25 ans peut comporter une clause de tacite reconduction. Cette clause modifie la durée et par là-même les formes du congé et constitue la seule dérogation aux règles générales du bail à long terme.

### Le bail avec clause de reconduction tacite

#### Durée

Ce bail dont la durée minimale est de 25 ans est aussi appelé « bail à long préavis ».

En vertu de l'article L. 416-3 du code rural, le bail peut prévoir que son renouvellement se fait par tacite reconduction d'année en année, une fois le terme passé ; un préavis de 4 ans permet au preneur ou au bailleur de mettre fin au bail – soit, par exemple, un préavis la 21<sup>ème</sup> année, pour une fin de bail au terme de la 25<sup>ème</sup> année. Aucun texte n'impose une limitation de durée de cette reconduction annuelle.

#### Congé

Le congé doit être délivré par exploit d'huissier mais n'a pas à être motivé.

### Le bail sans reconduction tacite

En l'absence de clause de tacite reconduction, le bail de 25 ans au moins prend fin au terme stipulé, sans que le bailleur ne soit tenu de délivrer congé. Le preneur se doit donc de quitter les lieux à la fin de la 25<sup>ème</sup> année. Par prudence, il est fortement conseillé au bailleur de notifier voire signifier la fin du bail au preneur faute de quoi un bail rural classique de neuf ans pourrait voir le jour s'il advient que le preneur reste en place.

## Le bail de carrière

#### Durée

La durée du bail de carrière est liée à celle de la vie professionnelle du preneur. L'article L. 416-5 du code rural précise qu'il est conclu pour une durée minimale de 25 ans et prend fin à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite de l'article L. 411-58 du code rural.

#### Congé

Un congé n'est pas nécessaire. Toutefois, par précaution afin d'éviter que le preneur se maintienne dans les lieux, le bailleur peut manifester sa volonté de reprendre le bien loué.

## Surface

La convention doit concerner une exploitation constituant une unité économique ou un lot de terre d'une superficie supérieure au seuil fixé par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles. Il semble que la surface à retenir soit 59 hectares.

## Renouvellement

Le bail de carrière ne confère aucun droit au renouvellement puisqu'il cesse légalement dès que le preneur a atteint l'âge de la retraite à taux plein.

## Conversion d'un bail ordinaire en bail à long terme

Les avantages fiscaux attachés aux baux de longue durée peuvent inciter le bailleur à convertir le bail de 9 ans, en cours, en bail à long terme.

### Modalités

L'article L. 416-2 du code rural dispose que cette conversion est subordonnée à l'accord des parties sur l'ensemble des clauses. Ce bail n'est fiscalement reconnu que si la durée de la location restant à courir est d'au moins 18 ans. Cette durée ne peut être réduite que dans l'hypothèse où le preneur est à plus de 9 ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite.

La conversion s'opère en pratique par la résiliation du bail initial et la conclusion d'un nouveau bail, d'une durée minimale de 18 ans.

### Conséquences du refus du preneur

La conversion d'un bail rural de 9 ans en bail à long terme ne peut intervenir qu'avec le consentement du preneur. Mais si elle n'implique aucune modification des conditions du bail autre que l'allongement de sa durée et si le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du fermage, le refus du preneur entraîne pour lui de graves conséquences : il ne peut plus céder son bail à un descendant et il perd son droit au renouvellement.

## Les avantages fiscaux

La conclusion d'un bail à long terme s'accompagne d'avantages fiscaux qui consistent en

- ▶ une exonération de taxe de publicité foncière,
- ▶ une exonération de droits de mutation à titre gratuit,
- ▶ une exonération totale ou partielle d'IFI.

### Exonération de taxe de publicité foncière

Les baux à long terme sont exonérés de taxe de publicité foncière alors qu'ils sont soumis obligatoirement, comme tous les baux de plus de 12 ans, à publication au Service de la Publicité foncière.

### Exonération de droits de mutation à titre gratuit

#### Principe

La transmission à titre gratuit à un tiers, parent ou non, (succession, donation) d'un bien donné à bail rural à long terme est exonérée de droits de mutation à raison de 75 % de la valeur du bien transmis jusqu'à un plafond de 300 000€, voire 500 000€ - sous condition. Ainsi, les droits se calculent sur une fraction de la valeur du bien donné à bail à long terme quelle que soit la date de conclusion du bail.

Si le bien est vendu avant la fin de la période, le fisc récupère la part indue de l'exonération des droits de mutation, à laquelle s'ajoutent les intérêts légaux.

#### Conditions

Pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, les héritiers ou donataires ont l'obligation de conserver pendant une durée minimale de 5 ans, voire 10 ans, les biens loués par bail long terme reçus par donation ou héritage.

L'exonération – sous conditions- s'applique dès la signature du bail, pendant toute sa durée ainsi que celle de ses renouvellements successifs. Peu importe qu'avant la mutation, le bien ait fait l'objet d'une ou plusieurs mutations à titre gratuit. Cette exonération s'applique à la transmission en nue-propriété.

### Condition liée au preneur

Lorsque que le bail a été consenti au donataire ou à l'héritier, il doit avoir été effectif depuis plus de deux ans pour ouvrir droit à l'exonération.

### Exonération totale ou partielle d'IFI

Exonération totale des biens loués à un membre de la famille ou allié : Ces biens sont assimilés à des biens professionnels lorsqu'ils sont consentis à un membre de la famille ou allié (conjoint du bailleur (marié ou pacsé), l'un de ses frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants ainsi qu'au conjoint de ces derniers ou concubin notoire), à la condition que le locataire exerce sur le fonds loué sa profession principale. Ceci vaut pour l'exploitation par une société agricole à majorité familiale.

Exonération partielle des biens loués à un tiers : Ces biens, loués à un tiers, sont exonérés des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur jusqu'à 101 897€ quel que soit le nombre de baux et de la  $\frac{1}{2}$  au-delà, s'ils ne contiennent aucune clause restrictive du droit de céder le bail aux descendants. Art. 976-III al.2 CGI.

## TABLEAUX RECAPITULATIFS

	Bail de 18 ans	Bail de 25 ans	Bail de carrière
<b>Articles du Code</b>	<i>L 416-1 et s. du Code rural</i>	<i>L 416-3 du Code rural</i>	<i>L 416-5 du Code rural</i>
<b>Forme</b>	Acte authentique (réalisé par le notaire)	Acte authentique (réalisé par le notaire)	Acte authentique (réalisé par le notaire)
<b>Durée</b>	18 ans	25 ans	Age de la retraite du preneur (25 ans au minimum)
<b>Prix du fermage</b>	Clause contractuelle de majoration maximale de 12%	Clause contractuelle de majoration maximale de 20%	Clause contractuelle de majoration maximale de 1% par année de bail avec plafond de 20%
<b>Renouvellement</b>	Renouvellement tacite pour 9 ans, au bout des 18 ans	Renouvellement annuel ou pas de renouvellement	Pas de renouvellement
<b>Cession familiale du bail</b>	Possible sauf clause contractuelle contraire du bail	Possible sauf clause contractuelle contraire du bail	Possible sauf clause contractuelle contraire du bail

	<b>Donataire locataire à bail rural à long terme</b>	<b>Tiers locataire à bail rural à long terme</b>
<b>Exonération des droits de mutation à titre gratuit (donation/succession)</b>	300 000€/ 5 ans 500 000€/10 ans 50 % au-dessus de ces plafonds	300 000€/ 5 ans 500 000€/10 ans 50 % au-dessus de ces plafonds
<b>Conditions liées au bail</b>	Bail de plus de 2 ans	Dès la signature du bail
<b>Exonération de l'assiette de l'IFI</b>	100 % Biens professionnels	75 % jusqu'à 101 897€ 50 % au-delà Biens non professionnels.