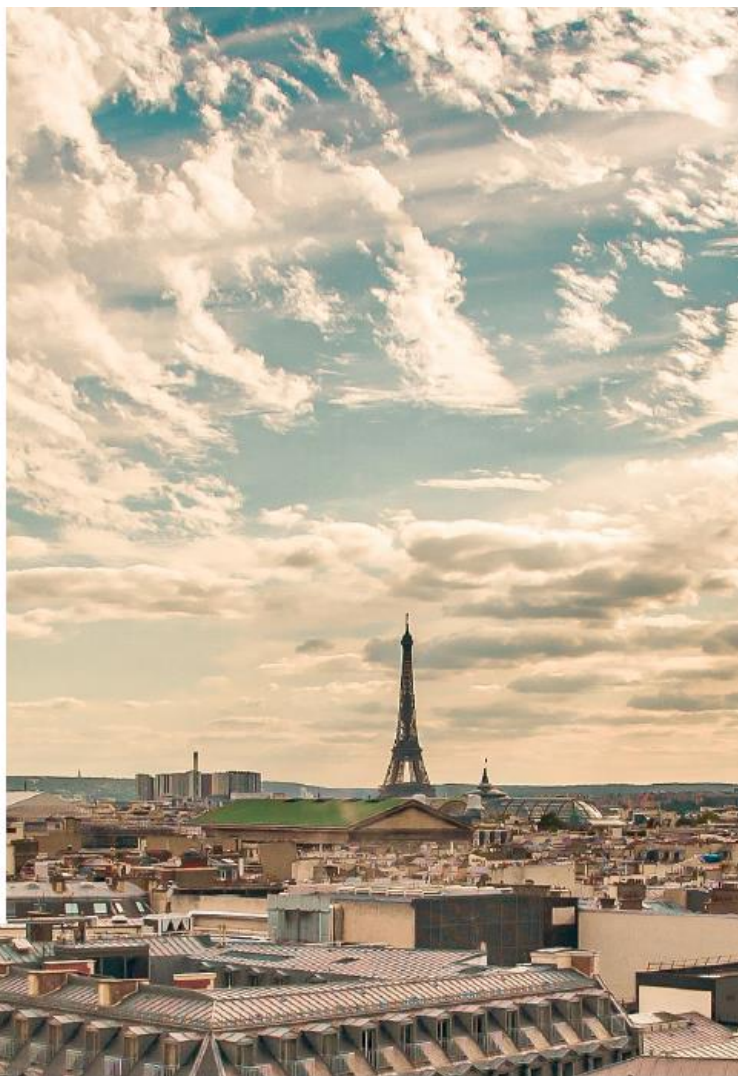




Fédération
Nationale de
la Propriété
Privée Rurale

CONGRES NATIONAL

MARDI 14 MAI 2024
PARIS



Scannez pour vous inscrire

JBASOLAR
"Solar energy for a green planet"

CA
CRÉDIT AGRICOLE

Aménagement
Environnement
EA
CM
Matières
Carrières

www.Am&M
p

confédération des
Experts Fonciers

IN LE NAIL
- Immobilier d'Exception -

LANGLOIS
CRÉMANT DE LOIRE

HUBERT BROCHARD
MAISON FONDÉE EN 1906



LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

QUEL BAIL RURAL CHOISIR ?

4 AVRIL 2024

PLAN

BAIL DE 9 ANS

1. Bail de droit commun
2. Avantages et inconvénients

BAIL DE 18 ANS

1. Caractéristiques et aménagements
2. Avantages et inconvénients

BAIL DE 25 ANS

1. Bail de 25 ans classique
2. Bail de 25 ans à long préavis
3. Avantages et inconvénients

BAIL DE CARRIERE

1. Particularités et difficultés
2. Avantages et inconvénients

BAIL CESSIBLE

1. Bail particulier = cas particulier

A wide landscape of a green field with a small town in the distance under a clear blue sky. The foreground is dominated by a lush, green field of tall grasses. In the middle ground, there is a small cluster of buildings and trees, suggesting a village or farmstead. The background shows a clear blue sky with a few wispy clouds. The overall scene is bright and open.

BAIL DE 9 ANS

I. BAIL DE DROIT COMMUN

- Bail de 9 ans minimum
- Bail verbal ou acte sous seing privé ou authentique
- 4 éléments constitutifs du bail de droit commun (L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime - CRPM)
 - Mise à disposition
 - A titre onéreux
 - D'un immeuble à usage agricole
 - Pour exercer une activité agricole (L.311-1 du CRPM)
- Bail rural type départemental
- Peu de liberté contractuelle : clauses d'ordre public
- Droit au renouvellement du preneur (9 ans)



*Pour aller plus loin :
articles L.411-1 et suivants du CRPM*

2. AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU BAIL DE 9 ANS

AVANTAGES

- Pas de forme particulière
- Peu couteux
- Clauses claires



INCONVENIENTS

- S'impose aux parties
- Pas de liberté contractuelle
- Droit au renouvellement du preneur
- Résiliation difficile à obtenir
- Fermage bloqué dans la fourchette prévue par les arrêtés préfectoraux
- Aucun aménagement fiscal

BAIL DE 18 ANS



I. CARACTÉRISTIQUES ET AMÉNAGEMENTS

Caractéristiques

- Bail de 18 ans
- Acte authentique
- Fermage majoré selon l'arrêté préfectoral
- Droit au renouvellement par périodes de 9 ans

Pour aller plus loin : articles L.416-1 et suivants du CRPM

Aménagements fiscaux des baux à long terme sous conditions

- Transmissions à titre gratuit
 - 75 % jusqu'à 300 000 € (conservation 5 ans) ou 500 000 € (conservation 10 ans)
 - 50 % au-delà
- Impôt sur la fortune immobilière (IFI)
 - 100 % exonérés pour les biens professionnels loués à un membre de la famille
 - Exonérés de 75 % jusqu'à 101 897 € et 50% au-delà

2. AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU BAIL DE 18 ANS

AVANTAGES

- Aménagements fiscaux (donations, successions et IFI)
- Fermages majorés selon les arrêtés préfectoraux

INCONVÉNIENTS

- Frais de notaire
- Résiliation difficile à obtenir
- Droit au renouvellement



BAIL DE 25 ANS



I. BAIL DE 25 ANS CLASSIQUE

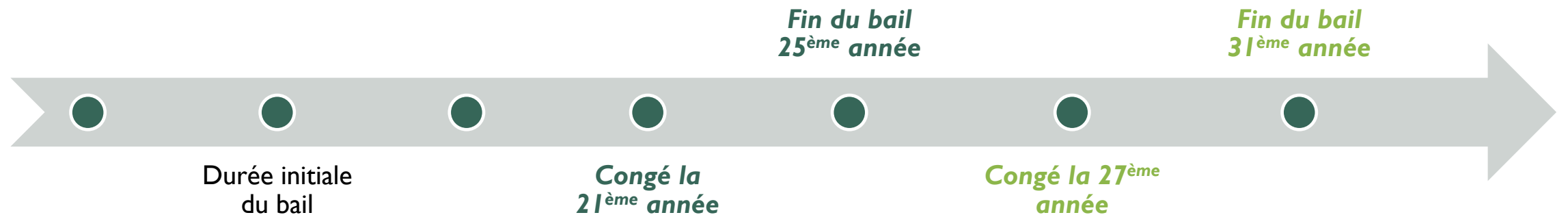
- Bail de 25 ans
- Acte authentique
- Fermage majoré en fonction des arrêtés préfectoraux
- Arrêt du bail à l'issue des 25 ans
- Possibilité d'introduire une clause de tacite reconduction → Bail de 25 ans à long préavis

Pour aller plus loin : article L.416-3 du CRPM

2. BAIL DE 25 À LONG PRÉAVIS

Renouvellement et fin du bail

- Bail à durée déterminée
- La clause de tacite reconduction est indispensable
- Renouvellement par périodes d'une année
- Préavis de 4 ans (à partir de la 21^{ème} année)



3. AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU BAIL DE 25 ANS

AVANTAGES

- Bail à durée déterminée
- Refus de renouvellement facile et sans motifs
- Majoration du fermage selon arrêtés préfectoraux
- Aménagements fiscaux

INCONVÉNIENTS

- Frais de notaire
- Longue période initiale



A vibrant yellow rapeseed field in bloom, with a stone building and a forested hillside in the background. The field is the central focus, with rows of flowers stretching towards the horizon. A stone building with a red roof is visible on the left side, partially obscured by the flowers. The background shows a hillside with bare trees, suggesting a rural or agricultural setting.

BAIL DE CARRIERE

I. PARTICULARITÉS ET DIFFICULTÉS

Particularités

- Bail de 25 ans minimum
- Fin automatique lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite
- Fermage majoré de 1% par année de validité du bail
- Surface minimale louée (seuil du SDREA) représentant une unité économique

Pour aller plus loin : article L.416-5 du CRPM

Difficultés et flou juridique

- En cas de cession du bail à un descendant :
 - Date de fin du bail incertaine
- En présence de baux copreneurs :
 - Quand le bail se finit-il ?
 - 1^{er} ou 2nd preneur atteignant l'âge de la retraite ?

2. AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU BAIL DE CARRIÈRE

AVANTAGES

- Bail à durée déterminée
- Majoration selon la durée du bail
- Aménagements fiscaux



INCONVÉNIENTS

- Frais de notaire
- Seuil de surface ou unité économique
- Fin bail évolutive en fonction des réformes de l'âge de la retraite
- Risques liés à une potentielle cession du bail



**BAIL
CESSIBLE
HORS DU
CADRE
FAMILIAL**

BAIL PARTICULIER = CAS PARTICULIER



- Bail de 18 ans minimum
- Forme authentique
- Renouvellement par périodes de 9 ans
- Majoration du fermage de 50 %
- Cession libre à des tiers : légalisation du pas de porte (droit au bail)
- Refus de renouvellement du bail par le bailleur : Indemnité de fin de bail
- Résiliation du bail : 1 seul défaut de paiement suffit
- Pas de droit de préemption de la SAFER (à partir de 3 ans de location)

Pour aller plus loin : articles L.418-1 et suivants du CRPM

QUEL BAIL CHOISIR ?



- Le choix dépend de la situation de chacun, pas de choix unique !
- Les baux de 9 ans et 18 ans sont à éviter !
- Le moins mauvais : le bail de 25 ans à long préavis
- Etudier votre problématique et les réponses apportées par chaque contrat

- Pour toute question :
 - Rapprochez-vous de votre SDPPR ou
 - envoyez un mail à accueil@propriete-rurale.com

	Bail à éviter absolument	Bail à éviter	Bail à risque	Bail à privilégier	Bail à privilégier	En fonction du contexte
Type de bail	Bail de 9 ans	Bail de 18 ans	Bail de 25 ans			Bail cessible
			Sans clause de tacite reconduction	Avec clause de tacite reconduction	Bail de carrière	
Forme	Ecrit ou verbal		Acte notarié obligatoire			
Durée minimale	9 ans	18 ans	25 ans		25 ans, fin à l'expiration de l'année où le preneur atteint l'âge de la retraite (62 ans)	18 ans
Renouvellement	Automatique par période de 9 ans	Automatique par période de 9 ans	Pas de renouvellement	Tacitement par année sans limitation de durée	Pas de renouvellement	Automatique par période de 9 ans
Délivrance d'un congé de non-renouvellement	Au moins 18 mois avant la fin du bail par acte extrajudiciaire (huissier)		Néant	Long préavis : au moins 4 ans avant la fin du bail par acte extrajudiciaire	Néant	Au moins 18 mois avant la fin du bail par acte extrajudiciaire
Motifs du congé	Motifs légaux (art. L.411-31 du Code rural)		Néant	Aucune motivation	Néant	Motifs légaux
Cession du bail	Cession strictement interdite, sauf au profit du conjoint, pacsé ou descendant (sous certaines conditions)					Autorisée
Fermage	Fixé selon arrêté préfectoral départemental	Majoration possible fixée par arrêté préfectoral (généralement entre 15 et 30 % de plus que les baux de 9 ans)			Majoration possible jusqu'à 1 % par année de validité du bail (art. L.416-5 du Code rural)	Majoration de 50 % par rapport aux maxima des baux de 9 ans (art. L.418-2 du Code rural)
Allègements fiscaux	Aucun	Exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 75 % jusqu'à 500 000 € (10 ans de conservation) ou 300 000 € (5 ans de conservation) et 50 % au-delà et exonération pour l'IFI à hauteur de 75 % jusqu'à 101 897 € et 50 % au-delà. Exonération totale d'IFI lorsque le bail est conclu à un membre de sa famille				
Clauses environnementales	Possible pour le maintien de pratiques culturelles ou d'infrastructures d'intérêt écologique existantes sur les biens loués. Possible également pour les baux de terrains compris dans des périmètres définis par la loi et qui présentent un intérêt environnemental particulier (liste fixée à L.411-27 du Code rural).					
Avantages / Inconvénients	Aucun avantage : Difficile d'y mettre un terme et aucun aménagement fiscal. Le pire des baux ruraux.	Difficile d'y mettre un terme mais régime fiscal favorable. Lui privilégier le bail de 25 ans.	Bail à risque : Si la 26 ^{ème} année, un fermage est versé, le bail est alors transformé en bail classique de 9 ans très défavorable.	Fin du bail à l'issue des 25 ans sans motif et régime fiscal favorable. Incontestablement le bail le plus intéressant pour le propriétaire.	Fin du bail à l'issue de l'âge de la retraite pour le preneur et régime fiscal favorable. Bail intéressant pour le propriétaire.	Bail à choisir en fonction du projet patrimonial souhaité (vente des terres à l'avenir...).



MERCI
DE VOTRE
ATTENTION

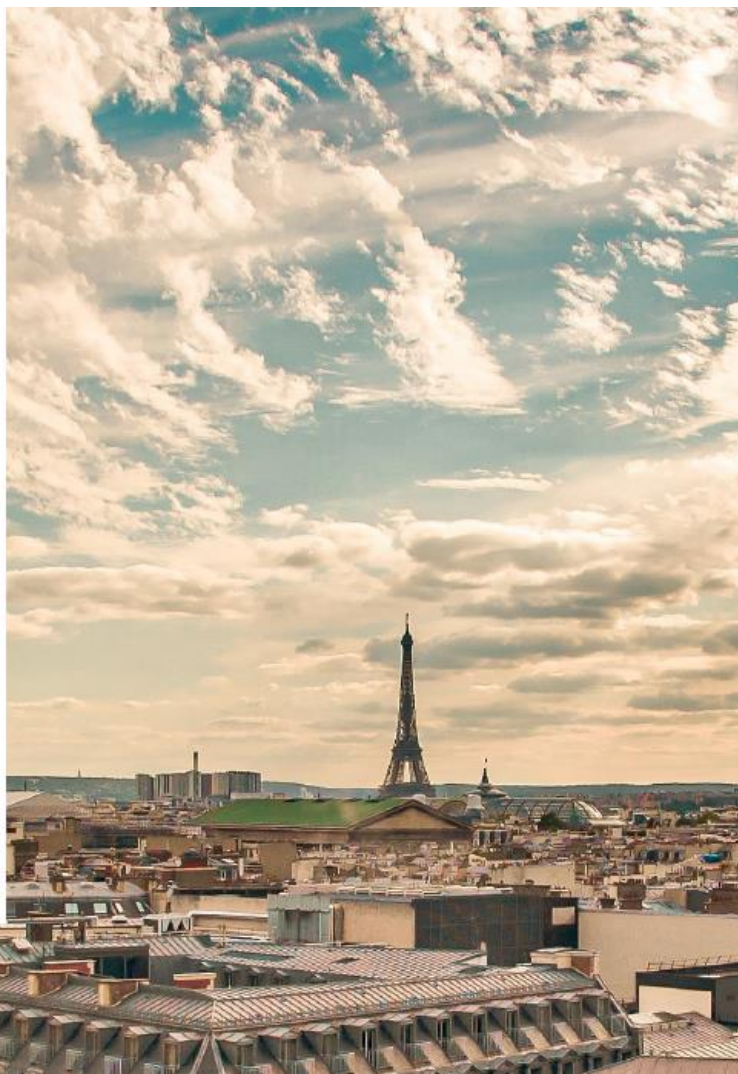
RENDEZ-VOUS POUR
LE PROCHAIN WEBINAIRE



Fédération
Nationale de
la Propriété
Privée Rurale

CONGRES NATIONAL

MARDI 14 MAI 2024
PARIS



Scannez pour vous inscrire

RBASOLAR
"Solar energy for a green planet"

CA
CRÉDIT AGRICOLE

Aménagement
Environnement
EA
CM
Matières
Carrières

www.Am&M
p

confédération des
Experts Fonciers

IN LE NAIL
- Immobilier d'Exception -

LANGLOIS
CRÉMANT DE LOIRE

HUBERT BROCHARD
MAISON FONDÉE EN 1906