

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE



Les baux ruraux et les alternatives au statut du fermage

Réunion d'information publique

Sarthe

Vendredi 29 novembre

La propriété rurale : le « bague »



- En France, nous ne sommes pas libres de louer comme nous le voulons, dans les conditions que nous voulons, au prix que nous voulons.
 - Le cadre législatif de la location est le Statut du fermage (1945), c'est un statut d'ordre public, nul ne peut y déroger.
- En France, nous ne sommes pas libres de vendre ou d'acheter le bien que nous voulons, dans les conditions que nous voulons, au prix que nous voulons.
 - Les Safer (1960) sont dotées d'un droit de préemption avec révision de prix. Elles contrôlent tout et leurs prétentions sont sans limite.
- En France, nous ne sommes pas libres d'exploiter les biens que nous voulons.
 - Le contrôle des structures (1960) impose à tout exploitant des terres d'avoir une autorisation administrative préalable.

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE



Baux ruraux et alternatives

Le bail classique de 9 ans

Les baux à long terme

Les autres formes de locations

Les baux ruraux en France



Le Bail classique de 9 ans

Les principes juridiques

La rémunération

Le terme ou la fin du bail

Le bail classique



- La mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole (article L. 411-1 du Code rural).
- La plupart des dispositions relatives au statut du fermage sont d'ordre public.

Un seul conseil pour le propriétaire: bien faire la synthèse de ses objectifs avant de signer un bail de 9 ans.

Une durée minimale de 9 ans



- Durée minimale de 9 ans.
- Renouvellement par périodes de 9 ans, sauf dénonciation pour des motifs très encadrés.
- A défaut d'accord entre les parties il faudra saisir le juge pour modifier les clauses du contrat.

La forme du contrat de bail



- Ecrit ou verbal. Il peut s'agir d'un bail verbal volontaire ou involontaire.

Comme tout contrat, il ne peut qu'être conseillé de privilégier l'écrit accompagné d'un état des lieux.



- Le prix du bail est strictement encadré par la loi:
 - Etabli en fonction notamment de la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuellement en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.
 - Ce prix est fixé par arrêté préfectoral.

- A ce prix, il peut être additionné:
 - Remboursement d'une partie de l'impôt foncier et 50 % de la taxe additionnelle pour frais de chambre d'agriculture.

Avant de louer, il faut déterminer son objectif de rentabilité.

S'opposer au renouvellement



Les possibilités sont strictement limitées à :

- Exercice du droit de reprise par le bailleur à son profit ou au profit de son conjoint ou d'un descendant ;
- Atteinte de l'âge de la retraite par le preneur ;
- Agissements fautifs du preneur :
 - Non paiement des fermages,
 - Agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
 - Le non respect de pratiques culturelles respectueuses de l'environnement.

1^{er} cas : Le droit de reprise



- Le bénéficiaire de la reprise doit justifier d'un diplôme agricole (BPA) ou d'une expérience agricole de 5 ans acquise au cours des 15 années précédant la date effective de la reprise.
- Le respect de la réglementation des structures.
- Le bénéficiaire de la reprise doit s'engager à se consacrer à l'exploitation agricole du bien repris pendant au moins 9 ans. Il doit participer aux travaux de l'exploitation de façon effective et permanente.

2^{ème} cas : L'âge de la retraite



- L'atteinte de l'âge de la retraite par le preneur, c'est-à-dire 62 ans pour le régime d'assurance vieillesse agricole.
- Ce motif peut également être invoqué à l'expiration de la première ou de la seconde période triennale qui suit le renouvellement du bail pour mettre fin au bail dès lors que le preneur a atteint l'âge de la retraite durant l'une ou l'autre de ces périodes.
- Le preneur dispose de la faculté de solliciter la cession au profit de son conjoint ou descendant pouvant alors réduire à néant les effets du congé.

Résilier le bail



Les possibilités sont strictement limitées à :

- Le non-paiement des fermages ;
- Le défaut d'entretien ;
- Le non respect par le preneur des clauses environnementales prescrites par le bailleur en application de l'article L. 411-27 alinéa 3 du Code rural ;
- La contravention aux dispositions relatives aux cessions et aux sous locations de bail ;
- L'adhésion à une société ;
- Les échanges et sous-locations de parcelles ;
- Le changement de destination.

1^{er} cas : Le défaut de paiement



- Deux défauts de paiement de tout ou partie du fermage et si ces défauts ont persisté après l'envoi de mises en demeure.
- Pour une même échéance : une mise en demeure – pas de réponse pendant 3 mois – une seconde mise en demeure - pas de réponse pendant 3 mois = résiliation.
- Pour des échéances distinctes : une seule mise en demeure restée infructueuse pendant 3 mois.
- La mise en demeure doit être adressée par LRAR avec un formalisme à respecter.
- Un paiement partiel n'est pas libératoire.

2^{ème} cas : Le défaut d'entretien

- Les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Il faut que ces agissements soient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, c'est-à-dire qu'ils causent un préjudice à l'exploitation et soient nuisibles à terme.

- État de propreté et d'entretien des terres et prés;
- Haies non taillées, mauvaise qualité des herbages;
- Abattage d'arbres sans autorisation;
- Arrachage de plants de vignes sans autorisation.



- Des clauses contraignantes pour le preneur peuvent être incluses dans les baux de terrains compris dans des périmètres définis par la loi et qui présentent un intérêt environnemental particulier.
- Le bien doit avoir fait l'objet d'un document de gestion officiel et les clauses figurant dans le bail doivent y répondre
 - Zones humides, terrains riverains des cours d'eau, périmètre du conservatoire du littoral, réserve naturelle, sites protégés, sites natura 2000, prévention des risques naturels prévisibles, captages d'eau.
 - Non retournement des prairies, maintien surface en herbe, limitation des apports de fertilisants, interdiction de drainage ou irrigation, création, maintien haies,...
- Le preneur qui ne respecte pas ces clauses encourt la résiliation de son bail.

4^{ème} cas : La cession du bail



- Aux termes de l'article L. 411-35 du Code rural, toute sous location et cession de bail est interdite durant un bail rural.

- La cession peut être autorisée:
 - Soit par le bailleur.
 - A défaut par le tribunal paritaire des baux ruraux.

- Le tribunal apprécie deux éléments lors d'une demande de cession: le comportement du preneur durant le bail et les qualités du cessionnaire.

- Si l'autorisation du bailleur peut être tacite (circonstance et comportement du bailleur), la cession sans autorisation entraîne la résiliation du bail.

5^{ème} cas : L'adhésion à une société



- La mise à disposition du bail à une société par le preneur nécessite une information initiale du bailleur
 - Il faut que l'absence d'information ait persisté pendant une année après mise en demeure par le bailleur et que ce manquement porte préjudice au bailleur pour entraîner la résiliation.

- L'apport du bail à une société est subordonné à l'agrément personnel et préalable du bailleur. L'absence de l'accord entraîne la nullité de l'apport et la résiliation du bail.

6^{ème} cas : La sous-location



- Le preneur a l'obligation de notifier préalablement le projet d'échange (ou de sous-location) au propriétaire

- Le preneur ne peut consentir une sous location sans une autorisation préalable et écrite du propriétaire bailleur, à défaut de quoi, le bail est résilié.
 - Exceptions :
 - Usage saisonnier de vacances ou loisirs ;
 - Hébergement des parents du preneur.

7^{ème} cas : Le changement de destination



- Le propriétaire peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un document d'urbanisme (zone urbaine)
 - Si le terrain est en zone urbaine d'un POS ou d'un PLU la résiliation est de plein droit un an après la notification au preneur.
 - Si le terrain est hors zone urbaine, la résiliation est subordonnée à l'accord préalable du préfet après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

- Dans les deux cas le preneur est en droit d'être indemnisé comme il le serait en cas d'expropriation, sauf si la résiliation coïncide avec la fin du bail.

La fin du bail



- L'article L. 411-69 du Code rural prévoit que le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail et ce, quelle que soit la cause mettant fin au bail, à une indemnité.
- Le droit à indemnisation se calcule à la cessation d'activité du preneur. C'est donc à cette date qu'il faut se placer pour apprécier s'il y a eu améliorations et pour en chiffrer le montant.
- Les travaux effectués sans respecter la procédure applicable à leur nature, ou totalement amortis, n'ouvrent pas droit à indemnité.

Les autres baux ruraux



Les baux à long terme

Bail de 18 ans

Bail de 25 ans

Bail de carrière

Pourquoi privilégier un bail à long terme ?



Dans la Sarthe

➤ Pour améliorer la rentabilité:

- Le loyer peut être majoré de 10 % si le bail a une durée de 18 ou 25 ans;
- Le loyer peut être majoré de 15 % si le bail est de carrière;
 - Attention: la loi précise + 1 % par année de validité du bail – minimum + 25 %

➤ Pour accéder à un régime fiscal aménagé:

- Exonération totale IFI si location à un membre de sa famille.
- Exonération des $\frac{3}{4}$ jusqu'à **101 897** euros et $\frac{1}{2}$ au-delà à défaut.
- Exonération des $\frac{3}{4}$ de la valeur jusqu'à **300 000** euros et $\frac{1}{2}$ au-delà dans le cadre du calcul des droits de mutations à titre gratuit.

➤ Pour ne pas engager vos successeurs:

- Seuls les baux de 25 ans et baux de carrière sont de véritables contrats à durée déterminée.

Le bail de 18 ans



➤ Les principes :

- Le loyer peut être majoré de 1,10 fois (Sarthe) sa valeur si le bail a une durée de 18 ans ;
- Régime fiscal des baux à long terme ;
- Se renouvelle par périodes de 9 ans aux conditions du bail de 18 ans.
- Si le preneur a atteint l'âge de la retraite, il peut être mis fin à l'expiration de chaque période annuelle à partir de ses 62 ans.

A déconseiller car renouvellement par bail de 9 ans et régime classique du bail rural.

➤ Les principes :

- Le loyer peut être majoré de 10 % ;
- Régime fiscal des baux à long terme ;
- Il prend fin à son terme sans aucun préavis à délivrer.

A conseiller si l'objectif est de retrouver la disponibilité de son bien sans le moindre formalisme au terme des 25 ans.

Le bail de 25 ans à long préavis



➤ Les principes :

- Le loyer peut être majoré de 10 % (idem bail 25 ans) ;
- Régime fiscal des baux à long terme ;
- Il prend fin en délivrant un simple congé 4 ans avant son terme et à défaut se renouvelle par année avec toujours la possibilité de délivrer congé en respectant le préavis de 4 ans.

➤ A privilégier :

- Intérêt du contrat à durée déterminée avec maîtrise d'une souplesse pour le renouvellement (par année)
- Seule la première génération consent un sacrifice de durée.

➤ Les principes :

- Le loyer du bail peut être majoré de 1 % par année de validité du bail ;
- Régime fiscal des baux à long terme ;
- Il a une durée minimale de 25 ans et court jusqu'à l'âge de la retraite pour le locataire.

➤ A conseiller :

- Intérêt de limiter le contrat à la durée de vie professionnelle du locataire.
- Solution aménagée du bail de 25 ans classique.

Une priorité : Eviter le bail rural classique



- Les simplistes évoquent uniquement le bail de 9 ans ou le bail de 18 ans :
 - **9 ans** : Régime d'ordre public
 - A éviter
 - **18 ans** : Régime du 9 ans avec les aménagements fiscaux des baux à long terme
 - C'est mieux mais pas la perfection
 - **25 ans à long préavis**
 - C'est la « perfection » à l'intérieur du statut du fermage

Les critères pour optimiser le contrat



➤ Choisir le bon contrat

Privilégier le bail de 25 ans ou le bail de carrière.

➤ Déterminer le prix de location

Se référer à l'arrêté préfectoral et ne pas oublier les majorations autorisées.

➤ Maximiser le remboursement de la taxe sur le foncier

La loi autorise jusqu'à 99 % de remboursement des taxes foncières par le preneur.

Les autres formes de location



Les locations qui échappent au statut du fermage

Le bail emphytéotique

Le bail de petites parcelles

La convention de mise à disposition à la Safer

Le prêt à usage

Les conventions d'occupation précaire

Le contrat de vente d'herbe

Le bail cessible

Le bail emphytéotique



➤ Les principes :

- Concession de la jouissance d'un immeuble pour une longue durée (supérieure à 18 ans) ;
- Le locataire est appelé « emphytéote » et le loyer « canon emphytéotique » ;
- Le statut du fermage n'est pas applicable ;
- Un droit réel est conféré au preneur sur la chose louée ;
- Il a entière liberté de construire et le propriétaire n'est redevable d'aucune indemnité de sortie ;
- Le propriétaire est assuré de récupérer son bien au terme du contrat ;
- La contrepartie est souvent un loyer faible.

A utiliser dans certaines situations particulières (importants travaux de modernisation par exemple).

Le bail de petites parcelles



➤ Les principes :

- Il faut que la superficie soit inférieure à un seuil fixé par arrêté préfectoral et qu'elle ne constitue pas un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation du preneur.
- Le prix est libre ;
- Le preneur ne dispose pas d'un droit de préemption ;
- Pas de durée minimale ;
- Pas de droit de renouvellement ;
- Pas de délais pour y mettre un terme ;
- Pas de motif à évoquer pour y mettre un terme.

Formule très souple mais son seul défaut est son application trop limitée à des surfaces faibles.

La convention de mise à disposition Safer



➤ Les principes :

- Le propriétaire consent à la Safer une convention, laquelle louera le bien par un bail dérogatoire.
- La durée est limitée à 6 ans renouvelable une fois.
- Le prix reste dans les limites de l'arrêté préfectoral (moins la marge de la Safer).
- Si la convention excède 6 ans, le locataire bénéficie d'un droit de préférence pour être preneur à bail.

À utiliser uniquement si l'objectif précis pour le propriétaire est de récupérer ses biens au terme de la première période de 6 ans.

A déconseiller dans les autres cas, car intermédiaires supplémentaires à rémunérer et perte du choix de son locataire.

Le prêt à usage



➤ Les principes :

- Le prêt à usage ou commodat est un contrat gratuit ;
- La durée est libre.

Souvent utilisé pour une courte durée afin d'éviter de tomber sous l'application du statut du fermage.

Le manque de contrepartie financière se révèle un handicap dans la durée.

Les conventions d'occupation précaire



➤ Les principes :

- Peuvent être conclues dans 3 cas uniquement :
 - Sur des biens compris dans une succession dès lors qu'une instance est en cours ou que le maintien temporaire de l'indivision résulte d'une décision judiciaire.
 - Sur des biens loués par bail rural, lorsque celui-ci est expiré ou résilié en vue de permettre au preneur de rester dans tout ou partie du bien loué.
 - Sur des biens dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changé.
- Le prix reste encadré par le préfet (souvent inférieur au bail rural).

Faire un contrat écrit afin de mentionner le caractère de la convention précaire.

Le contrat de vente d'herbe



- Les principes :
 - Uniquement sur des parcelles en nature de prairie.
 - Le principe est la soumission aux règles du statut du fermage sauf si les conditions suivantes sont réunies:
 - Ne pas être conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée du fonds.
 - Aucune charge d'entretien et de culture ne doit peser sur le bénéficiaire.

Attention car bon nombre de ce type de contrats sont régulièrement requalifiés en bail rural.

Le propriétaire est considéré comme propriétaire exploitant.

Les baux ruraux en France



Le bail cessible

Le Code rural comporte un chapitre (L. 418-1 et suivants) consacré aux « *dispositions particulières aux baux cessibles en dehors du cadre familial* ».

Il s'agit désormais d'ériger le locataire agricole en propriétaire de son droit au bail.

Les principaux critères du bail cessible :

- Cessibilité du bail
- Nécessité de maximiser le loyer
- La vente du droit au bail
- L'accès à un véritable marché du foncier
- Une durée déterminée moyennant une indemnité
- Un contrat qui se veut plus libre

- La durée minimale du bail cessible est de dix huit années.
 - Une durée plus longue peut donc être envisagée.

- Le bail cessible se renouvelle pour une durée minimale de neuf ans (article L. 418-3).
 - Une durée plus longue peut être envisagée.

- Une seule prudence s'impose :
 - Eviter une durée de renouvellement de neuf ans, pour limiter toute éventuelle requalification ultérieure du contrat dans le régime du bail classique.

- Le loyer est majoré de 50 %.
- L'article L.418-2 second alinéa dispose à cet égard que le prix du bail cessible « *est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 %, incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à dix huit ans, et les minima prévus au même article.* »

➤ Le congé:

Acte extrajudiciaire, dix huit mois avant la date d'achèvement du bail sans avoir à justifier de se trouver dans telle ou telle situation.

➤ Le défaut de paiement:

Un unique défaut de paiement suffira à provoquer la résiliation du bail.

➤ L'indemnité du défaut de renouvellement:

Cette indemnité, d'ordre public, se cumulera éventuellement avec l'indemnité de sortie de ferme maintenue.

En somme, l'indemnité = le prix de la liberté.

L'indemnité de fin de bail



- L'élément de calcul le plus important est à l'évidence la « dépréciation du fonds du preneur ».
- Cette indemnité devra être déterminée par accord des parties et à défaut par le tribunal paritaire des baux ruraux.
- Cette indemnité deviendra exigible au moment où le bail prendra fin, mais le locataire ne pourra guère se maintenir dans les lieux loués en attendant de la percevoir.

En cas de vente du bien



- Passé les trois premières années du bail cessible, le propriétaire pourra enfin découvrir les conditions d'un réel marché du placement foncier.
- En effet, « *ne sont pas applicables aux biens immobiliers faisant l'objet de tels baux les articles L.143-1 à L.143-15 (le droit de préemption et l'action en révision de prix de la Safer) et L.412-7 (action en révision du prix de vente par le preneur à bail) dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans.* »

A votre service !



Propriétaires fonciers....

...Avant de louer ou vendre

**PROPRIÉTÉ
PRIVÉE**

Faites vous conseiller !

Propriété Privée Rurale Services

