

Minutes pratiques

> QUESTION/ RÉPONSE

Rural

Bail rural à long terme : choix juridique ou fiscal ?

Inf. 10

LA QUESTION

Le statut légal du fermage organise strictement les locations de biens à vocation agricole. Si le bail de 9 ans se rencontre souvent pour les mises à disposition à titre onéreux de biens à vocation agricole, n'existe-t-il pas d'autres types de baux soumis aux principes du statut du fermage ?

LA RÉPONSE

Les baux à long terme et le bail rural cessible ne dérogent au statut du fermage que sur certains points, et procurent aux parties un certain nombre d'avantages à ne pas négliger.

1. Malgré la diversification des activités et l'apparition de nouvelles techniques de production, la terre reste pour les agriculteurs un élément indispensable de leur organisation, que ce soit en faire-valoir direct ou indirect. Le bail rural reste un élément déterminant leur permettant d'accéder à leur outil de travail que représente le foncier. Le fermage tel que nous le connaissons aujourd'hui a été instauré en 1945 dans le souci d'assurer la pérennité des exploitations, une certaine stabilité aux fermiers et une régulation du prix des locations de terres. Le statut ainsi instauré est d'ordre public, de sorte qu'il n'est pas aisé d'y échapper. S'agissant d'un ordre public de direction, il ne laisse aucune place à la liberté contractuelle. Pour autant, le statut propose différents types de baux. Le bail à ferme



Christophe Gourgues,
notaire

de 9 ans est sans aucun doute celui qui est le plus rencontré dans le monde agricole (*C. rur. art. L 411-1 s.*). Cela s'explique par la souplesse de son formalisme : même si un écrit est rendu obligatoire par le Code rural, son absence ne soustrait pas les parties du statut. En effet, la réunion de tous les éléments du statut suffit à son application. La preuve du bail peut être rapportée par tous moyens et à défaut d'écrit, le bail type départemental établi par la commission consultative des baux ruraux trouvera à s'appliquer (*C. rur. art. L 411-4*).

2. Toutefois, il est question ici de savoir quels sont les avantages de recourir à un bail d'une durée supérieure à 9 ans, tant d'un point de vue juridique que fiscal. Lorsque les parties

vont vouloir déroger à la durée du bail ordinaire, elles vont retrouver une certaine liberté contractuelle ainsi que certains avantages, au prix d'un formalisme plus contraignant. Cette contrainte s'analysera souvent en une opportunité : les parties pourront bénéficier des analyses et conseils d'un officier public et ministériel qui signera le contrat finalement choisi à leurs côtés. Ces baux ne dérogent pas complètement au statut du fermage, mais uniquement sur quelques dispositions qui leur sont propres (*C. rur. art. L 416-1*).

Quels critères pour choisir le bail ?

3. Quatre types de baux d'une durée supérieure à 9 ans existent : les trois baux ruraux à long terme que sont le bail de 18 ans, le bail de 25 ans et le bail de carrière, ainsi que le bail cessible hors cadre familial (*C. rur. art. L 416-1 s. et L 418-1 s.*).

De par leur durée, le bail à long terme et le bail cessible seront obligatoirement reçus en la forme authentique et publiés au service de la publicité foncière. Les quatre types de baux n'emportent pas les mêmes conséquences. Le choix se fera suivant la stabilité recherchée par le preneur, mais aussi et surtout en fonction des attentes du bailleur.

4. L'étendue des biens donnés à bail peut permettre de déterminer le type de bail choisi. Ainsi, un bail de carrière ne peut porter que sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie comprise entre le tiers et une fois la surface utile régionale moyenne (*C. rur. art. L 416-5*). Quant aux autres baux à long terme, aucune surface minimale n'est requise.

18 ans minimum garantis

5. Un bail à long terme doit avoir une durée minimale de 18 ans, tout comme le bail cessible. Ces baux sont insusceptibles de reprise triennale ou sexennale pendant leur cours initial (*C. rur. art. L 416-1*). Le risque, pour le preneur, que le contrat n'arrive pas à son terme est ainsi écarté et la stabilité recherchée par celui qui effectuera des investissements importants sur les biens loués est assurée.

Le bail de carrière a une durée maximale : comme son nom le précise, il est conclu pour la durée de la carrière du preneur, c'est-à-dire une durée lui permettant d'atteindre l'âge légal de la retraite (qui ne peut en aucun cas être inférieure à 25 ans). En revanche, la durée des autres baux est comprise entre 18 et 99 ans.

6. Le bail rural à long terme peut même avoir une durée supérieure à celle restant à courir avant que le preneur n'atteigne l'âge de la retraite. Toutefois et à titre exceptionnel, un bail à long terme d'une durée inférieure à 18 ans peut être conclu lorsque le « preneur [...] est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite » (*C. rur. art. L 416-4*). Dans ce cas, le bail à long terme doit avoir une « durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite ». Mais si le preneur est à moins de 9 ans de la retraite lors de la conclusion du bail à long terme, ce dernier aura malgré tout une durée de 18 ans.

Quant au bail cessible, compte tenu de la possibilité de le céder, il ne sera pas nécessaire de s'interroger sur la durée restant à courir avant l'âge de la retraite du preneur lors de la conclusion de ce type de bail. Aucune durée minimale n'est imposée entre la conclusion du bail initial et sa cession.

Un renouvellement pas toujours automatique

7. Le bail de 18 ans se renouvelle automatiquement pour une durée de 9 ans à l'arrivée de son terme, sauf refus ou reprise par le bailleur dans les conditions de droit commun (*C. rur. art. L 411-46*). Toutefois, si le preneur a atteint l'âge de la retraite au cours du bail, le refus de renouvellement n'a pas à respecter les conditions de droit commun : un congé donné 18 mois au moins avant le terme suffira à mettre en échec le renouvellement de ce bail à long terme. Le bail de 25 ans et le bail de carrière ne se renouvellent pas automatiquement ; ils prennent fin à l'arrivée de leur terme, sans qu'un congé soit nécessaire. En conséquence, ce type de bail permet au bailleur d'avoir l'assurance de recouvrer la jouissance de ses biens à l'arrivée du terme du bail.

8. Les parties peuvent toutefois prévoir que le bail de 25 ans se renouvelle à son expiration, « sans limitation de durée, par tacite reconduction », (*C. rur. art. L 416-3*). À l'arrivée du terme, le bail se renouvelle donc sans limitation de durée, aux conditions du bail initial. Dans cette hypothèse, « chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année », sans que les règles de droit commun relatives à la reprise s'appliquent (*C. rur. art. L 416-3*). Le congé n'a pas non plus à respecter les règles de fond du statut du fermage. Seule la forme par exploit d'huissier est exigée (*C. rur. art. L 416-1*). En revanche, « le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné » (*C. rur. art. L 416-3*) - ce qui vaut le surnom de bail à long préavis à ce type de bail à long terme.

9. Le bail cessible hors cadre familial se renouvelle, en principe, automatiquement pour une période de 9 ans (*C. rur. art. L 418-3*). Toutefois, en délivrant congé 18 mois avant son terme, le bailleur peut s'y opposer, sans motif, mais contre paiement d'une indemnité d'éviction.

Limitations de la transmission du bail, sauf bail cessible

10. Il est possible de rendre les trois baux à long terme incessibles au profit des descendants du preneur alors qu'une telle cession est autorisée dans le statut du fermage (*C. rur. art. L 416-2*; *C. rur. art. L 411-35*). En revanche, la cession reste possible au profit du conjoint puisqu'il n'est pas visé par l'article L 416-2 du Code rural et de la pêche maritime et que la cession est expressément autorisée par l'article L 411-35 qui est d'ordre public. Il faut donc spécialement en avertir le bailleur. Attention, l'interdiction de cession du bail à long terme au profit des descendants peut limiter les avantages fiscaux bénéficiant aux baux à long terme au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).



Un choix en fonction de la stabilité recherchée par le preneur et surtout des attentes du bailleur



11. En cas de décès du preneur en cours de bail, le bail à long terme sera transmis aux membres de sa famille, selon les règles de droit commun du statut du fermage, mais uniquement pour la durée restant à courir, sans pouvoir bénéficier d'un droit au renouvellement à l'expiration du bail (*C. rur. art. L 416-2*). Le Code rural prévoit une exception si le décès intervient moins de 18 mois avant l'expiration du bail. Dans ce cas, les membres de la famille bénéficiaires de la transmission du bail « pourront exciper du droit au renouvellement, pour une seule période de neuf années, sans pouvoir toutefois dépasser la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles » (*C. rur. art. L 416-2 in fine*).

12. Un bail cessible sera quant à lui cessible à un tiers, sous réserve du respect des conditions posées par la loi (*C. rur. art. L 418-4*). Le bailleur ne pourra donc pas recouvrer la jouissance de ses biens. L'intérêt du bail cessible doit par conséquent être recherché sur d'autres aspects, comme par exemple l'absence de droit de préemption de la Safer en cas de vente des biens objets dudit bail, ou encore l'impossibilité pour le fermier qui exerce son droit de préemption de demander une fixation judiciaire du prix (*C. rur. art. L 418-1*).

Un fermage obligatoirement majoré

13. Le prix de chaque fermage est établi en fonction notamment de la durée du bail (*C. rur. art. L 411-11*). La conclusion d'un bail de plus de 9 ans a pour conséquence d'augmenter le montant du fermage, selon la majoration indiquée par arrêté préfectoral. C'est la contrepartie de la stabilité prolongée. Cette majoration s'applique également au bail à long terme renouvelé, par exemple au bail de 18 ans, renouvelé pour 9 ans. Elle s'impose aux parties même en l'absence d'une stipulation contractuelle (*Cass. 3^e civ. 12-3-2014 n° 12-29.406 FS-PB*). Il n'est donc pas possible d'écarter conventionnellement cette majoration : les dispositions relatives au montant du fermage sont d'ordre public.

Afin d'éviter toute contestation relative au montant du fermage, le notaire rédacteur d'un bail rural à long terme prendra le soin de préciser dans son acte que le montant du fermage, tel qu'il est exprimé, tient compte de la majoration prévue par l'arrêté préfectoral.

14. En cas de bail cessible, la majoration du montant du fermage peut aller au-delà de ce que les arrêtés préfectoraux prévoient : le fermage est augmenté de 50% par rapport au bail de 18 ans qui comprend déjà une majoration par rapport aux minima et maxima définis pour chaque département (*C. rur. art. L 418-2, al. 2*). En outre, lors de la conclusion d'un bail cessible, le bailleur peut même percevoir un pas-de-porte. Bien que la qualification fiscale de ce versement semble encore discutée, de nombreux arguments plaident en faveur d'une indemnité et

non d'un supplément de loyer (contrepartie du caractère librement cessible et avantages procurés au preneur pendant le cours du bail notamment). Adopter un autre raisonnement reviendrait à ignorer l'encadrement des fermages par le Code rural.

Des droits de mutation à titre gratuit allégés

15. Les propriétaires d'immeubles ruraux loués par bail à long terme ou bail cessible bénéficient d'un régime fiscal dérogatoire (*C. rur. art. L 416-7*) : les mutations à titre gratuit de biens ainsi loués bénéficient d'une exonération partielle de droits à hauteur de 75% de leur valeur jusqu'à 101 897 € et à hauteur de 50% au-delà. Ce plafond devrait être significativement augmenté par la loi de finances pour 2019.

16. Ce régime de faveur, figurant aux articles 793, 2-3° et 793 bis du CGI est subordonné à la réunion de plusieurs conditions. Les immeubles ruraux doivent faire l'objet d'un bail à long terme ou d'un bail cessible hors du cadre familial en cours au jour de la transmission. Peu importe que la transmission intervienne en cours de bail initial ou lors de son renouvellement.

Le bien loué doit rester la propriété du bénéficiaire (donataire, héritier ou légataire) pendant au moins cinq ans à compter de la mutation à titre gratuit (*cf. n° 17 ci-après*).

Enfin, le bail ne doit pas être fictif et doit avoir été consenti depuis au moins deux ans avant la transmission lorsque le preneur est également le donataire, son conjoint, un descendant, ou une société contrôlée par une ou plusieurs de ces personnes. Le bénéfice de l'exonération est acquis sans condition de délai en cas de décès du bailleur. Ce délai de deux ans court à compter de la date de signature de l'acte authentique contenant bail ou de la prise de possession si elle est postérieure.

17. Cette exonération partielle est susceptible d'être remise en cause si les biens exonérés sont aliénés dans les cinq ans de la transmission à titre gratuit. L'administration fiscale précise que « la déchéance du régime de faveur doit être prononcée lorsque le bien reçu sort du patrimoine du ou des bénéficiaires » (*BOI-ENR-DMTG-10-20-30-20, n° 290*). Un certain nombre d'exceptions ont été prévues, notamment en cas de décès du bénéficiaire dans les cinq ans ou en cas de force majeure. En revanche, il ne sera pas possible d'apporter les biens reçus à un GFA pendant ce délai de cinq ans.

Le non-respect du délai de conservation de cinq ans entraîne l'exigibilité du complément de droits de mutation à titre gratuit dont la mutation initiale a été exonérée, majoré de l'intérêt de retard. L'administration précise même que « lorsque l'obligation de conservation n'a pas été respectée pour une fraction seulement du bien, la remise en cause de l'exonération partielle s'applique néanmoins à l'ensemble du bien reçu par le ou les bénéficiaires » (*BOI-ENR-DMTG-10-20-30-20 n° 310*). La Cour de cassation vient toutefois de contredire cette doctrine en



Préciser dans l'acte que le montant du fermage tient compte de la majoration prévue par l'arrêté préfectoral



précisant qu'en cas d'aliénation partielle, la remise en cause ne porte que sur le bien cédé (*Cass. com. 10-7-2018 n° 16-26.083 F-PB : SNH 26/18 inf. 6*).

Exonération totale ou partielle d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

18. Les biens ruraux donnés à bail à long terme ou bail cessible peuvent être considérés comme des biens professionnels pour le bailleur et bénéficiaire d'une exonération totale d'impôt sur la fortune immobilière (CGI art. 976, III). Le preneur doit utiliser le bien dans l'exercice de sa profession principale. Il doit en outre être le conjoint, le partenaire de Pacs ou le concubin notoire du bailleur, l'un de leurs frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants ou le conjoint, le partenaire de Pacs ou le concubin notoire de l'un de leurs ascendants ou descendants.

19. Cette exonération totale s'applique également en cas de location au profit d'une société à objet principalement agricole contrôlée à plus de 50 % par les membres de la famille indiqués ci-dessus (CGI art. 976, V). L'exonération attachée à ces biens ruraux est accordée à concurrence du pourcentage de participation détenu par les personnes précitées exerçant leur activité professionnelle principale dans cette société.

À défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération totale, les biens donnés à bail à long terme ou bail cessible peuvent bénéficier d'une exonération partielle dans les mêmes limites que les droits de mutation à titre gratuit. Le seuil de 101 897 € s'apprécie quel que soit le nombre de baux. L'exonération n'est pas applicable si le bail prévoit une impossibilité pour le preneur de céder son bail à ses descendants (CGI art. 976, III).

TABLEAU SYNOPTIQUE

	Bail à long terme de 18 ans	Bail à long terme de 25 ans	Bail de carrière	Bail cessible hors cadre familial
Durée initiale	18 ans minimum	25 ans minimum	Durée restant à courir jusqu'à l'âge légal de départ en retraite, avec un minimum de 25 ans	18 ans minimum
Renouvellement	Oui, pour 9 ans	Doit être expressément prévu dans le bail, pour une durée indéterminée	Impossible, sauf décès du preneur intervenant moins de 18 mois avant la fin du bail	Oui, pour 9 ans, sauf congé du bailleur et paiement d'une indemnité
Nécessité d'un congé	Opposition au renouvellement encadrée. Préavis de 18 mois	Inutile si pas de clause de renouvellement. Si clause de renouvellement, simple congé par exploit d'huissier 4 ans avant le terme souhaité	Inutile	Oui, 18 mois avant le terme, avec versement d'une indemnité d'éviction, sauf cas de non-renouvellement prévus par le statut du fermage
Cession au profit des descendants	Oui, sauf clause contraire			Oui
Majoration du fermage	Oui, selon arrêté préfectoral			Oui, de 50 % de plus que le bail de 18 ans majoré selon arrêté préfectoral
Régime de faveur en matière de droits de mutation à titre gratuit	Exonération de 75 % jusqu'à 101 897 € et de 50 % au-delà, sous conditions			

Le conseil : Les baux ruraux à long terme et le bail cessible sont trop souvent marginalisés dans la pratique notariale ou cantonnés aux avantages fiscaux procurés aux bailleurs. Leurs spécificités économiques et juridiques ne doivent pas être négligées. La pratique doit se saisir de ces aspects pour les mettre en valeur dans les conseils donnés au monde rural, et ainsi conférer à ces baux la place qui doit être la leur dans les relations entre bailleurs et fermiers.