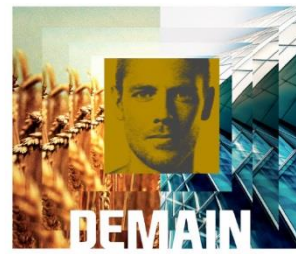




CRIDON de PARIS



DEMAIN  
le territoire



114<sup>e</sup> CONGRÈS  
DES  
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

# LE CHOIX DU BAIL RURAL

**Jean-Jacques FEREC**

**CRIDON de PARIS**



CRIDON de PARIS



CANNES | 27 au 30 mai 2018

- **Le bail rural de droit commun (*CRPM, art. L. 411-1 à L. 415-12*)**
- **Les baux à long terme (*CRPM, art. L. 416-1 à L. 416-9*)**
- **Le bail cessible hors du cadre familial (*CRPM, art. L. 418-1 à L. 418-5*)**
- **Le bail emphytéotique (*CRPM, art. L. 451-1 à L. 451-14*)**



# LE CHOIX DU BAIL RURAL



## I- Considérations relatives à la durée de la relation locative

§1. La durée du bail initial

§2. Le renouvellement et la fin du bail

## II- Considérations relatives à la transmission du bail

§1. Les transmissions entre vifs

§2. La transmission à cause de mort

§3. Les transferts de jouissance temporaires

## III- Considérations financières et fiscales

§1. Aspect fiscal

§2. Aspects financiers



# LA DURÉE DE LA RELATION LOCATIVE



- **Bail rural ordinaire d'une durée minimale de 9 ans : renouvelable par période de 9 ans, sauf congé (motivé) délivré 18 mois avant son expiration (*art. L. 411-46, L. 411-47 à L. 411-50*) ;**
- **Bail à long terme d'une durée minimale de 18 ans : renouvelable par période de 9 ans, sauf congé (motivé) délivré 18 mois avant (*art. L. 416-1, al. 2 et 4*) ;**
- **Bail à long terme d'une durée minimale de 25 ans, avec clause de tacite reconduction : renouvelable sans limitation de durée, par période annuelle, sauf congé (non motivé) délivré 4 ans à l'avance (*art. L. 416-3, al. 1<sup>er</sup>*) ;**
- **Bail à long terme d'une durée de 25 ans au moins, sans clause de tacite reconduction : prend fin au terme stipulé sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé (*art. L. 416-3, al. 2*) ;**



- Bail de carrière d'une durée de 25 ans au moins : prend fin, sans congé, à l'expiration de l'année culturelle pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite (*art. L. 416-5*) ;
- Bail cessible hors du cadre familial d'une durée minimale de 18 ans : renouvelable pour une période de 9 ans à défaut d'un congé (non motivé) délivré 18 mois avant (*art. L. 418-3, al. 1<sup>er</sup>*) ;

Obligation de verser une indemnité d'éviction au preneur, sauf refus de renouvellement pour l'un des motifs graves mentionnés à l'article L. 411-31 (*art. L. 418-3, al. 3*) ;

- Bail emphytéotique d'une durée comprise entre 18 ans et 1 jour et 99 ans : prend fin à son expiration (*art. L. 451-1, al. 2*).



## Article L. 418-3, alinéas 1<sup>er</sup> et 3 :

*« À défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois au moins avant son terme, le bail est renouvelé pour une période de neuf ans. Ce congé est notifié sans que soient exigées les conditions énoncées à la section 8 du chapitre 1er du présent titre. Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. (...)*

*Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article L. 411-31 du présent code ou à l'alinéa précédent, le bailleur paie au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui 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 et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur ».*



**Des clauses restrictives des droits des membres de la famille du preneur - en particulier la faculté de cession à un descendant - sont exceptionnellement autorisées dans les baux à long terme (art. L. 416-2, al. 3) :**

*« Il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles L. 411-35 et L. 411-38. Il peut en outre être convenu que, en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement. Toutefois, au cas où le preneur décèderait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, les membres de la famille 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 ».*



## **De telles clauses peuvent être incluses :**

- **dans les baux à long terme ordinaires (18 ans) ;**
- **dans les baux à long terme de 25 ans sans clause de tacite reconduction ;**
- **dans les baux de carrière.**

## **Elles ne peuvent être insérées**

- **ni dans un bail de 25 ans à long préavis ;**
- **ni dans un bail cessible hors du cadre familial.**





## Article L. 418-1, alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3 :

*« L'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions du présent chapitre.*

*À défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre.*

*Les baux qui satisfont aux conditions prévues au premier alinéa sont régis, nonobstant toute convention contraire, par les dispositions du présent chapitre, ainsi que par les autres dispositions du présent titre qui ne leur sont pas contraires ».*



## Article L. 418-4 :

*« Le locataire qui entend procéder à la cession de son bail notifie au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à peine de nullité de la cession et de résiliation du bail, un projet de cession mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée.*

*Si le bailleur entend s'opposer pour un motif légitime au projet du preneur, il saisit le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai fixé par voie réglementaire. Passé ce délai, il est réputé accepter la cession.*

*La cession ne peut intervenir au cours du délai mentionné à l'alinéa précédent, sauf accord exprès du bailleur ».*