

Le bail rural cessible hors du cadre familial

Par principe, le bail rural est incessible article L411-35 du code rural.

Exception depuis la Loi d'Orientation Agricole de 2006, les bailleurs et preneurs de biens immobiliers agricoles peuvent conclure un bail rural qui est cessible entre personnes parentes ou non parentes. Le bail cessible hors cadre familial est soumis au régime de droit commun du statut du fermage et aux particularités mentionnées aux articles [L418-1 à L418-5](#) du Code Rural.

DEFINITION

La particularité du bail cessible hors cadre familial repose sur la possibilité pour le fermier de céder son bail à d'autres personnes que ses descendants, son conjoint ou partenaire de Pacs. Pour que cette possibilité lui soit offerte, le bail doit comprendre une clause de cessibilité mentionnant expressément que le bailleur et le fermier souhaitent que le bail soit soumis aux dispositions du bail cessible (articles L 418-1 et suivants du Code Rural).

PRINCIPES GENERAUX

Forme et durée

Le bail rural cessible doit être passé en la forme authentique (devant notaire). Sa durée est au minimum de 18 ans avec un renouvellement pour 9 ans au moins, à défaut de congé par acte extra-judiciaire réalisé par le bailleur 18 mois avant le terme.

Loyer et indemnités

Son loyer est compris entre les minima et maxima fixés par arrêté préfectoral augmenté de 50% et incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à dix-huit ans : pour les baux à long terme, ceux-ci sont dé plafonnés dans nos départements.

A noter : à ce jour, il n'existe aucune jurisprudence précisant les conséquences de la non application de cette majoration de 50 %.



Le défaut de paiement du fermage dans le cadre du bail cessible est constitué par une seule faute de paiement et une seule mise en demeure (et non deux mises en demeure comme pour les baux ruraux classiques) par acte extrajudiciaire restée infructueuse pendant trois mois.

L'article L411-74 du Code Rural relatif à la sanction pénale de la pratique des pas-de-porte ne s'applique pas au bail rural cessible hors cadre familial. Une indemnité pour dépréciation du fonds peut être convenue.

Possibilité de résiliation du bailleur

Le bailleur dispose de la possibilité de résiliation du bail sans motivation particulière et à chaque renouvellement. Il doit pour cela délivrer un congé au moins dix-huit mois avant l'échéance du contrat, dans les conditions de droit commun.

Dans ce cas, le bailleur doit payer une indemnité au preneur. Cette indemnité doit correspondre au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment : 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.

Droit de préemption du preneur

En cas de vente, en partie ou en totalité du bien loué par le bailleur, le droit de préemption du preneur s'applique. Cependant, passé le délai de trois ans de vie du bail cessible, le preneur n'a plus la possibilité d'agir en révision du prix auprès du TPBR. Il n'a que la possibilité d'accepter ou de refuser la proposition du bailleur.

Procédure de cession

Le preneur est admis à céder son bail à toute personne physique ou morale de son choix, sans restriction, à titre gratuit ou onéreux. Le locataire qui entend procéder à la cession de son bail doit notifier en LRAR (à peine de nullité et de résiliation du bail) à son bailleur le projet de cession avec l'identité du cessionnaire et la date de cession projetée.

Si le bailleur entend s'opposer pour un motif légitime au projet de cession du preneur, il doit saisir le TPBR dans les deux mois suivant la notification. Après ce délai, la cession est réputée acceptée.

La fiscalité

Le bail cessible hors cadre familial bénéficie, sous conditions, de la même fiscalité avantageuse que celle des baux à long terme. Lorsqu'il fait l'objet d'une donation ou d'une succession, l'article 793-2 du Code général des impôts prévoit une exonération partielle des droits de mutation.

Si le bailleur est soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), la conclusion du bail cessible permet de bénéficier d'une exonération partielle d'IFI. Un autre avantage fiscal réside dans une exonération de la taxe de publicité foncière.

Dans la mesure où une indemnité pour dépréciation du fonds a été définie par les parties, il conviendra de s'assurer de la qualification du revenu par l'administration fiscale et donc de son imposition.

En cas de décès

En cas de décès du preneur, c'est l'article [L. 411-34](#) qui s'applique. S'il n'y a pas d'ayants droits pour assurer la continuité du bail, le bailleur a la possibilité de résilier sans avoir à verser une indemnité d'éviction car le décès met fin à toute perspective de renouvellement du bail cessible.

Pour aller plus loin :

- Fiches techniques sur le transfert du foncier : démarches administratives, juridiques et fiscales
- Fiche technique sur la création d'un Fonds agricole