

Bail Rural à Long Terme de 25 Ans :

Un bail rural à long terme peut être établi pour une période initiale minimale de 25 ans. Les parties ont la possibilité d'intégrer ou non une clause de tacite reconduction, influençant ainsi le processus de renouvellement du bail à son expiration. Compte tenu de sa durée, un acte notarié est obligatoire.

Avec Clause de Tacite Reconduction :

Si le bailleur et le preneur intègrent une clause de tacite reconduction dans le bail de 25 ans, celui-ci se renouvellera automatiquement après la période initiale pour des périodes successives d'un an indéfiniment. Chaque partie peut résilier le contrat annuellement en informant l'autre partie par acte d'huissier, sans justification requise. Le bailleur peut reprendre son bien et contracter un nouveau bail avec un autre preneur.

Il est important de noter que le congé ne prend effet qu'après quatre années suivant sa notification, d'où la désignation de ce type de bail comme un « bail à long préavis ». Pour récupérer son bien à l'expiration du bail initial de 25 ans, le bailleur doit donc notifier son congé avant la fin de la 21ème année du contrat.

Sans Clause de Tacite Reconduction :

En l'absence de clause de tacite reconduction dans un bail de 25 ans, ce dernier expire à la date convenue dans le contrat (L 416-3, al. 2 du CRPM). Le bailleur n'est pas obligé de délivrer un congé, mais doit s'assurer du départ du locataire pour éviter une éventuelle requalification en bail verbal de 9 ans si le preneur reste et continue l'exploitation et le paiement du fermage.

Si le bail était en vigueur au 15 juillet 2006, il se renouvelle automatiquement pour des périodes de 9 ans à son échéance.

Fermage :

L'arrêté préfectoral de chaque département, fixant le montant du fermage pour un bail rural à long terme, peut prévoir une majoration pour les contrats d'une durée minimale de 25 ans : majoration de 20% par exemple dans le département de l'Indre et 25% pour l'Indre et Loire.

Intérêts du bail :

- Donne l'assurance du bailleur de récupérer ses terres à une date précise
- Stabilité du preneur (impossibilité de reprise)
- Fiscalité très avantageuse sous certaines conditions sur les droits de mutation à titre gratuit (donation ou succession)
- Fiscalité très avantageuse sous certaines conditions si le bailleur est imposable à l'impôt

sur la fortune immobilière.

- Majoration du fermage en fonction des arrêtés départementaux.

Inconvénients :

- Les terres louées à long terme valent généralement moins chers en cas de revente par rapport à un bail classique : cela s'explique par le fait que l'acquéreur n'a pas la possibilité de reprendre les biens loués en cours de bail et doit attendre l'expiration du bail – mais tout dépend du moment de la vente... Si vous vendez des terres louées avec un bail à long terme venant d'être conclu peu de temps avant la vente, les terres seront fortement décotées ; au contraire, si vous vendez les terres louées à un moment où l'expiration du bail à long terme est proche, la décôte sera faible.

- Ce type de bail est à déconseiller si le bailleur souhaite transmettre son exploitation dans un avenir proche à ses enfants : le droit de reprise étant impossible en cours de bail.