

Bail Rural de Longue Durée : Dispositions et Avantages

1. Dispositions Légales du Bail Rural de Longue Durée

Ce type de bail, qui doit impérativement être rédigé sous forme authentique par un notaire, est établi pour une période minimale de 18 ans.

Renouvellement du Bail : Le bail rural de longue durée se renouvelle automatiquement par tacite reconduction pour des périodes de neuf ans sous les mêmes conditions que le bail initial. Toutefois, Le propriétaire peut s'opposer au renouvellement, notamment pour reprise personnelle, de la même manière qu'un bail rural classique, à condition d'informer le fermier par congé pour reprise via acte d'huissier au moins dix-huit mois avant la date de renouvellement.

Possibilité d'interdire la faculté de cession intrafamiliale : le bail à long terme peut stipuler une clause interdisant toute cession du preneur à ses enfants ou conjoint (voir l'article consacré spécialement à ce sujet)

Faculté de limiter les effets d'une transmission de bail à cause de mort du preneur : lorsque le preneur décède, le bail peut être transmis au conjoint ou aux enfants sous réserve d'avoir participé à l'exploitation de façon effective au cours des cinq dernières années. Le bail à long terme peut prévoir que le preneur bénéficiant de cette transmission de bail ne puisse se prévaloir du droit au renouvellement à l'expiration du bail en cours. Si au moment du décès, il restait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, ledit bail se renouvellera une seule fois et uniquement pour une durée de 9 ans.

2. Avantages du Bail Rural de Longue Durée

Pour le Fermier :

La durée étendue du bail rural de longue durée, supérieure au bail rural standard de 9 ans, garantit une stabilité accrue pour le fermier qui bénéficie d'un droit d'exploitation des biens pour au moins 18 ans.

Pour le Propriétaire :

Fermage : Le fermage est majoré en fonction des arrêtés départementaux (17,5% de majoration ou 20% de majoration pour les départements de l'Indre et de l'Indre et Loire, respectivement).

Succession ou donation : Les biens ruraux loués via un bail de longue durée bénéficient sous certaines conditions d'un régime fiscal favorable en cas de donation ou succession.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : Les propriétaires de biens ruraux soumis à un bail de longue durée peuvent prétendre à une exonération partielle de l'IFI sous certaines conditions (notamment ne pas stipuler de clause interdiction la cession intrafamiliale), voire une exonération totale pour un bail familial.

3. Conversion du bail rural classique en bail de 18 à long terme

Un bail rural classique, peut à tout moment, être converti en un bail rural à long terme de 18 ans. Cette demande du bailleur est essentiellement faite pour bénéficier des avantages fiscaux relatifs au bail à long terme. Cette conversion ne peut donner lieu à une modification des clauses du bail initial ni permettre une majoration du fermage.

Le preneur, qui à priori n'a pas de raisons objectives de refuser, perd la possibilité de céder le bail de façon intrafamiliale ainsi que son droit au renouvellement s'il refuse cette conversion.