

Bail de carrière

le bail rural à long terme prend la dénomination de bail de carrière s'il est conclu pour une durée minimum de 25 ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le fermier atteint l'âge de la retraite au sens de la MSA (62 ans minimum). Il n'y a donc aucun renouvellement possible à l'expiration du bail. Compte tenu de sa durée, un acte notarié est obligatoire.

Il ne faut donc pas que le preneur, lors de la signature du bail, ait plus de 37 ans. Un acte notarié est nécessaire pour ce type d'acte.

Ce bail doit impérativement porter sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une surface supérieure au seuil de surface, défini par le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Le prix du fermage tel bail est identique à celui d'un bail de 9 ans mais il peut être majoré de 1 % par année de validité du bail, tout dépend donc de l'âge du preneur au moment de la conclusion du bail.

Les droits et obligations de ce bail sont les mêmes qu'un bail rural classique. Attention toutefois en cas de cession du bail intrafamiliale : (lorsque le preneur veut céder le bail à son fils par exemple) si ce type de cession est autorisée, la durée du bail ne changera pas et le preneur entrant ne pourra bénéficier du droit au renouvellement.

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 de la durée totale du bail de carrière.

Inconvénients :

- Les terres louées à long terme comme le bail à carrière 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.