BAUX A LONG TERME

Le bail à long terme permet d'assurer une certaine stabilité pour le fermier mais aussi l'octroi d'avantages fiscaux pour le bailleur en cas de transmission des biens loués. Il doit cependant répondre à certaines conditions. Etudions les différents baux à long terme.

Formes du bail

Le bail d'une durée de plus de 12 ans doit faire l'objet d'un acte notarié afin d'être publié à la conservation des hypothèques. Un bail à long terme ne peut faire l'objet ni d'un accord verbal ni d'un simple écrit entre les parties.
De plus, un état des lieux doit être établi dans le mois précédent ou suivant l'entrée en jouissance.

Bail de 18 ans

Le bail à long terme est conclu pour au moins 18 ans. Ce bail sera renouvelable pour 9 ans dans les mêmes conditions que le bail précédent à défaut de congé donné par l'une ou l'autre partie pour un motif prévu par le Code rural. Cependant, il est possible d'introduire une clause de reprise sexennale à la fin de la 6ème année au profit d'un descendant du propriétaire à partir du premier renouvellement. Il est possible également de prévoir une clause empêchant le fermier de céder son bail à ses descendants. Il est par ailleurs possible d'introduire une clause empêchant le renouvellement du bail au profit des héritiers du fermier décédé. De même, le fermier ne peut se prévaloir de la disposition lui permettant de proroger son bail en cas de congé s'il est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite.

Bail de 25 ans

Le bail de 25 ans peut prévoir une clause de renouvellement par tacite reconduction. Dans ce cas, pour mettre fin au bail, le congé doit être donné par acte d'huissier 4 ans avant la fin du bail (la 21ème année) ou chaque période annuelle suivante (congé la 22ème année pour un congé prenant effet la 26ème année). A défaut de clause de tacite reconduction, les nouveaux baux de 25 ans (conclus depuis juillet 2006) prennent fin de plein droit sans qu'aucun congé soit nécessaire au terme des 25 ans.

Bail de carrière

Le bail de carrière est conclu pour une durée minimale de 25 ans mais est lié à la vie professionnelle du preneur. Aussi, il prendra fin à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le preneur a atteint l'âge légal de la retraite (62 ans aujourd'hui).

Majoration possible du fermage

Enfin, le fermage peut être majoré pour les baux à long terme de 15 % pour ceux d'une durée de 18 ans, de 20 % pour les baux de 25 ans et de 25 % pour les baux de carrière. Cette majoration est justifiée par la stabilité octroyée au fermier du fait de la durée longue du fermier. Il faut également noter que les règles du statut du fermage s'appliquent à défaut des règles particulières aux baux à long terme.

Exonération des droits de mutation

Les transmissions à titre gratuit (par succession ou donation) d'immeubles ruraux loués par bail à long terme sont exonérées partiellement des droits de mutation. Il faut cependant que la location réponde à plusieurs conditions.
Le bien doit rester la propriété des héritiers, légataires ou donataires pendant une durée de 5 ans minimum à compter de la mutation sauf cas exceptionnel (expropriation, transmission à titre gratuit du fait du décès du bénéficiaire, force majeure, échange ou apport en jouissance d'une société civile ou apport à un GAEC).
De plus, si le bail a été consenti au donataire de la transmission, à son conjoint, à un de leurs descendants ou à une société contrôlée par une de ces personnes, le bail devra avoir été conclu depuis au moins deux ans.
Dans tous les cas, le bail doit avoir été conclu avant la transmission à titre gratuit.

Le montant de l'exonération

L'exonération des droits de mutation (par succession ou donation) porte sur une fraction de 75 % de la valeur des biens transmis jusqu'à 101 897 € et 50 % au-delà de 101 897 €.

Ainsi, si M. X a un bien rural d'une valeur de 200 000 € et fait un bail à long terme. Lors de sa succession, la valeur du bien transmis et retenue au titre des droits de mutation à titre gratuit, sera de ¼ de la valeur du bien jusqu'à 101 897 € (¼ de 101 897 € = 25 474,25 €) et ½ au-delà de 101 897 € jusqu'à 200 000 € (soit ½ de 98 103 € = 49 051,50 €), ce qui fait une assiette de calcul de 74 525,75 €. M. X sera taxé au titre des droits de mutation sur la base de 31 000 € et non de 200 000 €. S'il transmet ce bien à son descendant, il bénéficiera d'un abattement de 100 000 € et sera donc exonéré intégralement des droits de succession.

Il est à noter que cette exonération est valable tant pendant la durée du bail initial que pendant ses renouvellements successifs.

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne