

Le bail rural dans le monde agricole

Le monde de l'agriculture est sujet à des règles particulières. Juridiquement, l'activité agricole est de nature civile et dispose de sociétés qui lui sont propres. De même, la location des propriétés rurales ne peut se faire qu'à l'aide d'un bail rural spécifique. Pour les baux d'une durée supérieure à douze ans, le contrat de bail doit être établi par acte authentique.

Qu'est-ce qu'un bail rural ?

Le bail rural est le contrat par lequel le propriétaire de biens agricoles met à disposition de l'exploitant des terres ou des bâtiments en contrepartie d'un loyer (bail à ferme) ou d'un partage des récoltes (bail à métayage). Un propriétaire, également associé d'une société d'exploitation, peut mettre ses terres à disposition de la société.

Quelle est la durée d'un bail rural ?

Le bail est un acte sous seing privé ou un acte notarié, conclu pour une durée minimale de 9 ans. Toutefois, le bail rural peut être conclu pour une durée supérieure à 9 ans (bail rural à long terme) :

- bail de 18 ans ou plus,
- bail d'une durée minimale de 25 ans,
- bail de carrière d'une durée minimale de 25 ans conclu jusqu'à l'âge de la retraite.

A défaut de congé, le bail initial de 18 ans est renouvelé pour une durée de 9 ans, de façon automatique, par le seul effet de la loi.

Comment le montant du fermage est-il établi ?

Le montant du fermage est encadré par arrêté préfectoral, suivant un classement des terres en différentes catégories. La révision du montant du fermage se fait tous les ans, en fonction de la variation de l'indice des fermages tel qu'il est défini par le ministre de l'Agriculture.

Pourquoi consulter un notaire ?

La conclusion d'un bail rural de plus de douze ans nécessite l'intervention d'un notaire. Le bail à long terme offre de nouveaux avantages au propriétaire comme au locataire. Les terres louées par bail à long terme bénéficient par exemple d'une fiscalité avantageuse lors de la transmission. Le recours à un notaire permet d'obtenir une rédaction personnalisée et une assistance afin de sécuriser l'opération, notamment lors de la rédaction des clauses. De plus, celui-ci se révèle être une aide précieuse dans le choix de la société agricole selon la situation de chacun et des enjeux.



ACTUS

Guide de l'héritage Conseils des notaires

Démarches, partage, fiscalité... Faites-vous accompagner à chaque étape de la succession ! En bonus : quinze fiches pratiques pour vous guider dans vos propres dispositions. Et accédez, en exclusivité, à un sondage CSA sur les Français et l'héritage. En kiosque, 6,50€.



Go Entrepreneurs !

Créateur, repreneur, franchisé, indépendant, dirigeant de TPE/PME... : les notaires vous donnent rendez-vous les 9 et 10 juin prochains au salon GO Entrepreneurs (Ex Salon des Entrepreneurs) pour une version 100 % digital. Voir plus d'informations sur le site : notaires.fr

Cachet de l'office