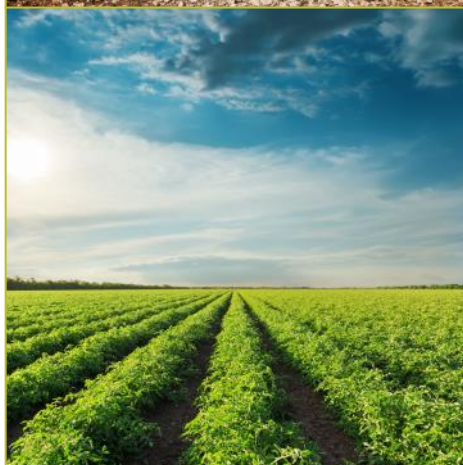


LA LETTRE DES PROPRIÉTAIRES RURAUX

Août 2022

N° 236



Le Bail cessible Hors Cadre familial



Le Ministre Fesneau, s'adressant à Agra Presse le 5 juillet, précise le périmètre qu'il souhaite donner au projet de loi d'orientation agricole sur l'installation promis par le Président Macron.

Il se déclare non « fermé à l'idée d'avancer sur des sujets de foncier », mais « il n'est pas question [...] de toucher au statut du fermage [...] c'est un statut qui est protecteur pour le milieu agricole. Ce n'est pas le moment de tout remettre en cause » prévient-il. Il s'interroge « Y a-t-il un consensus sur le contrôle des structures, les Safer ? Permettez-moi d'en douter. Nous avons beaucoup de sujets à traiter. L'objectif est de marcher en avant, quand bien même le sujet du foncier ne serait pas parfait actuellement ». Le ministre appelle à ouvrir « tous les sujets qui touchent à l'installation : la formation, la transmission, l'innovation, le foncier, les conditions économiques, la résilience des exploitations face au changement climatique ».

Vaste programme ! Ne pas toucher au statut du fermage tout en reconnaissant que le sujet du foncier n'est pas parfait ! Ouvrir tous les sujets : installation, transmission, foncier, conditions économiques... C'est sans doute cela la politique du « en même temps ». Un bailleur qui exploite le foncier en même temps, cela s'appelle un propriétaire exploitant ! Le statut du fermage est le premier levier pour l'installation. Les JA ont besoin des bailleurs comme apporteurs de capitaux. Sans réforme, les bailleurs continueront de refuser de louer, avec en corollaire la déprise ou le travail à façon.

L'objectif est de marcher en avant. Tant mieux, il y a moins de chance de tomber. C'est peut être la raison du changement de nom du parti « En Marche » en « Renaissance » !

Après cinq ans d'attente d'une loi foncière, il semble y avoir encore beaucoup de travail à faire. Les JA devront encore attendre pour s'installer. De plus les récoltes correctes avec des cours en hausse, y compris en productions animales, ne vont pas inciter les futurs cédants à prendre leur retraite !

A propos de retraite, il ne faut pas désespérer de la nouvelle Assemblée. C'est un député communiste qui a porté la dernière réforme. Alors tout est possible maintenant... Nous allons pouvoir prendre des appuis partout pour faire avancer au pas de charge nos demandes. Il y a urgence biologique au renouvellement des générations.

Les portefeuilles seront encore plus vides que d'habitude au retour des vacances. La rentrée sociale risque d'être remuante bien que paralysée par des grèves et l'automne chaud au vu des prévisions de coupures de chauffage cet hiver à cause du manque de gaz et d'électricité.

Terminons cependant cet éditorial estival avec quelques bonnes nouvelles parmi cet océan d'incertitudes économiques :

- La hausse des retraites de 4 % ;
- Le maintien des divers boucliers énergétiques ;
- La hausse de 3,5 % des fermages.

Pour la rentrée, après le « quoique qu'il en coûte ! », notre livre de chevet aura pour titre « combien ça coûte ? » ... en attendant le suivant : « qui va payer ? » !

Bonne lecture de cette LPR qui détaille le bail cessible insuffisamment utilisé.

Actualités

Les prix des terres agricoles sont publiés - Page 4

Indice national des fermages 2022 en forte hausse - Page 5

Adoption par le Parlement du « bouclier loyer » - Page 5

Dossier

Le bail cessible hors cadre familial - Page 6

Actualités Juridiques

Le décès du preneur ne met pas fin au bail - Page 15

Actualités Juridiques - En bref ! Page 16

Directeur de publication : Patrice JOSEPH
Rédacteur en chef : Romain ROUSSELOT
Secrétaire de rédaction : Nathalie BELLIOU

Les prix des terres agricoles sont publiés



Le ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire a publié le 7 août 2022 le **barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021**. Ce barème **complète les données publiées par la FNSAFER** sur les marchés fonciers ruraux en 2021. Il s'agit cependant de **données brutes** non commentées.

Pour chaque région naturelle est indiquée une **valeur dominante** ainsi que des **valeurs minimales** (95 % des prix sont supérieurs à ce seuil) et **maximales** (5 % des prix sont supérieurs à ce seuil), hors taxes et hors frais d'acte, calculées à partir d'une moyenne triennale 2018-2020 au prix de 2019. Le barème se décompose en quatre tableaux qui résument :

- **Tableau 1** : les prix en euros à l'hectare s'appliquant aux **terres libres** de tout bail ou dont le bail est résilié, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares en métropole. Le prix maximum le plus élevé y est de 57 980 €/ha dans les massifs des Maures et de l'Estérel (Var). Le prix dominant le plus élevé est de 33 370 €/ha dans les régions fruitières de Solliès-Pont et de Fréjus (Var).
- **Tableau 2** : les prix en euros à l'hectare s'appliquant aux **terres labourables et aux prairies naturelles** en 2021 pour les terres agricoles **louées** en métropole. Les terres les plus chères y sont en Pays Rémois (Marne), avec un prix maximum de 18 000 €/ha et un prix dominant de 13 500 €/ha.
- **Tableau 3** : les prix en euros à l'hectare des terres à la vente dans les **départements d'outre-mer**. Les terres les plus chères y sont à la Réunion, en zone littorale irriguée, avec un prix maximum de 25 000 €/ha et un prix dominant de 15 500 €/ha.
- **Tableau 4** : le prix en millier d'euros à l'hectare des **vignes** à la vente. Sans surprise, les vignes les plus chères de France se trouvent dans la Côte des Blancs (Marne) avec un prix maximal de 1 838 000 €/ha et un prix dominant de 1 659 000 €/ha.

Indice national des fermages 2022 en forte hausse

Selon l'arrêté ministériel du 13 juillet 2022 (publié au JORF le 16 juillet 2022), **l'indice national des fermages s'établit pour 2022 à 110,26**. Ainsi, **la variation de l'indice national des fermages 2022 par rapport à l'année 2021 est de 3,55 %**.

L'indice national des fermages est utilisé pour **l'actualisation annuelle du prix des fermages pour le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation**. Conformément au décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes, l'indice repose sur **deux facteurs** :

- **L'inflation** (mesurée à partir de l'indice de prix du PIB) pour garantir la valeur réelle des fermages aux propriétaires : **l'indice du prix du produit intérieur brut retenu pour 2022 est de 113,81** ;
- L'évolution des **résultats économiques** des exploitations pour tenir compte de la situation des fermiers : **l'indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare retenu pour 2022 est de 107,89**.

L'évolution des fermages pour 2022 correspond à la **moyenne pondérée (40 % – 60 %) des évolutions de ces 2 facteurs** entre 2020 et 2021.

*Attention ! Une coquille s'est glissée dans l'arrêté du 13 juillet 2022. Celui-ci indique un indice du prix du produit intérieur brut retenu pour 2022 de 113,89, au lieu de 113,81. Cette coquille est **sans incidence sur l'indice national des fermages**.*

Adoption par le Parlement du « bouclier loyer »



Parmi les mesures adoptées dans la loi « pouvoir d'achat », les parlementaires ont procédé au **plafonnement de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) pour un an**. L'IRL fixe les **plafonds d'augmentation annuelle des loyers** que les propriétaires peuvent exiger de leurs locataires dans les baux d'habitation comportant une clause de révision annuelle des loyers. L'IRL correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.

Pour l'année à venir, les parlementaires ont fixé ce plafond de manière générale à 3,5 %. Une augmentation corrélative de 3,5 % des APL a également été votée. Des plafonds différents ont été fixés dans certains territoires compte tenu de leurs circonstances locales spécifiques. Dans les départements d'Outre-mer, l'IRL a été plafonné à 2,5 %, Il a été plafonné à **1,5 % dans les zones de revitalisation rurale** et en Corse.

Cette mesure a été **particulièrement décriée par les professionnels de l'immobilier et les associations de propriétaires**. Ceux-ci ont fait valoir à l'État qu'ils ne subissaient pas moins l'inflation que les locataires. Cependant, vu la très forte inflation, les parlementaires ont craint une **hausse des loyers explosive sur le plan politique et social**.

LE BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL



Mal connu, mal conçu, mal aimé et mal nommé, le bail cessible « hors cadre familial » est un bail rural très spécifique. Son attrait économique pour le bailleur est évident. Mais il faut prendre garde. Ses inconvénients, tant pour le bailleur que le preneur, font qu'il n'est adapté qu'à certaines situations spécifiques.

Historique

Le bail cessible hors cadre familial (bail cessible HCF) a été créé par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006. Il constitue une **rupture avec l'archétype de l'exploitation familiale** à responsabilité personnelle qui reste le socle du modèle agricole français. C'est le **problème de la transmission des exploitations** qui explique que le législateur ait fait une exception à sa politique favorable au modèle familial, pourtant constante depuis au moins les années 1960.

En effet, le **modèle traditionnel empêche la création d'une véritable entreprise agricole** au sens d'une entité économique englobant l'ensemble des actifs et des facteurs de production. L'incessibilité des baux ruraux classiques, sauf dans le cadre familial, est la plus forte illustration de ce problème. Hors cadre familial, un fermier peut transmettre toute son exploitation sauf le premier facteur de production : la terre.

En l'absence d'un conjoint ou d'un descendant repreneur, l'exploitation est donc condamnée au démantèlement. Le repreneur

hors cadre doit alors systématiquement reconstituer un parcellaire. Or, on le sait, 70 % de la SAU française est exploitée en faire-valoir indirecte. Tant que les reprises étaient essentiellement dans le cadre familial, la situation était gérable à défaut d'être pleinement satisfaisante. Mais **l'augmentation constante des installations hors cadre familial** a aggravé les difficultés au point de contraindre le législateur à infléchir sa politique.

Afin de permettre la transformation d'exploitations agricoles en de réelles entités économiques uniques intégralement transmissibles, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 crée **deux outils complémentaires : le fonds agricole et le bail cessible HCF**. Le fonds agricole est l'outil permettant de donner une unité juridique à l'exploitation. Le bail cessible HCF est celui qui permet de faire entrer les terres louées dans le fonds agricole.

Le bail cessible HCF présente donc des **avantages évidents** pour le repreneur puisqu'il permet la **reprise directe d'une d'exploitation complète, opérationnelle et stable** dans le temps compte tenu de sa durée. S'y ajoute la possibilité de céder le bail contre rémunération, ce qui présente un intérêt économique évident pour le preneur cédant. **Pour le bailleur, l'intérêt est double.** L'avantage économique est manifeste : outre un fermage potentiellement très supérieur aux autres baux, il permet de prévoir un droit d'entrée et offre un régime fiscal avantageux. S'y ajoute une **plus grande liberté de disposition du bien** puisque certaines règles du Statut protégeant le fermier sont écartées ou aménagées.

Conclusion du bail

Cependant, **le bail cessible HCF a les inconvénients qui correspondent à ses avantages**. Pour le preneur, les droits d'entrée et le fermage élevé sont tout sauf incitatifs, tout comme le sont les limitations possibles au droit de renouvellement ou au droit de préemption. Pour le bailleur, la durée longue et l'obligation d'indemniser le preneur en cas d'éviction sont un frein, tout comme la possibilité de cession du bail à un tiers sans son accord.

Finalement le bail cessible HCF n'a **pas eu le succès escompté** par le législateur. Outre les inconvénients déjà relevés, il faut reconnaître que la loi d'orientation de 2006 était très mal rédigée et laissait place à de **nombreux flous et ambiguïtés**. La loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 a levé une partie des difficultés sans que cela n'entraîne un développement du bail cessible HCF. Les inconvénients n'ont pas disparu.

Si le bail cessible HCF n'est pas à rejeter entièrement, il convient d'admettre qu'il **ne se prête qu'à certaines situations**. D'une part, son intérêt est limité aux **cessions hors cadre familial qui restent minoritaires** malgré leur augmentation ; d'autre part, et c'est le facteur le plus décisif, les avantages de ce bail ne **l'emportent sur ses inconvénients que dans les cas où il permet le développement d'exploitations particulièrement rentables**. Pour le preneur, seule cette forte rentabilité peut justifier le fermage très élevé et les droits d'entrée. Or, pour le bailleur, seuls les fermages très élevés et les droits d'entrée peuvent justifier la durée longue, la cessibilité du bail et l'obligation d'indemniser le fermier en cas d'éviction.

Du point de vue du bailleur, il convient enfin d'ajouter que le bail cessible HCF se justifie surtout dans une **logique de propriétaires porteurs de capitaux, sans intention de reprise ultérieure**. L'obligation d'indemniser l'éviction en cas de reprise rendrait en effet l'opération potentiellement très onéreuse, diminuant nettement l'intérêt économique de ce type de bail.

Conditions de forme

Le bail cessible HCF présente **trois spécifiés de forme** par rapport au bail rural standard ([art. L. 418-1, al. 1 CRPM](#)). Le **défaut d'une seule de ces spécificités entraîne sa requalification en bail de droit commun** de 18 ans ([art. L. 418-1, al. 2 CRPM](#)). Il doit obligatoirement :

- **Être passé en la forme authentique**. Le passage par le notaire est nécessaire pour deux raisons. D'une part, comme tous les baux de plus de douze ans, il doit faire l'objet d'une publicité foncière, ce qui exige la forme authentique. D'autre part, compte tenu des conséquences spécifiques de ce type de bail, il est nécessaire de s'assurer que les parties s'engagent en pleine connaissance de cause. En revanche, contrairement aux autres baux longs, **un état des lieux d'entrée n'est pas obligatoire**. En pratique, il est difficilement imaginable de conclure ce type de bail sans état des lieux.
- **Mentionner expressément que les parties veulent se soumettre aux dispositions du chapitre VIII du titre I^{er} du Livre IV du code rural**. Ainsi, la volonté de recourir à un bail cessible HCF ne doit pas être implicite ou simplement se déduire des clauses du bail ; elle doit être explicite et formelle.
- **Contenir une clause autorisant explicitement et formellement le preneur à céder son bail hors cadre familial**. Cette clause ne peut contenir aucune réserve ou restriction non prévue par la loi.

Condition de fonds

Le bail cessible HCF est conclu pour une **durée minimale de dix-huit ans** ([art. L. 418-2, al. 1 CRPM](#)). Les parties peuvent cependant prévoir dans le bail que celui-ci aura une durée supérieure.

Dossier

Existence d'un fonds agricole

Le bail cessible HCF est le complément d'un fonds agricole. Il suppose donc que le fonds agricole soit au préalable constitué. Juridiquement, il ne s'agit **pas d'une condition obligatoire**. Cependant, **sans fonds agricole, le bail cessible HCF perd l'essentiel de sa raison d'être et de son intérêt** pour le preneur. Or, rares sont les agriculteurs ayant constitué un fonds agricole, ce qui freine énormément le développement du bail cessible HCF.

Pour mémoire, le fonds agricole doit être **déclaré au centre de formalités des entreprises de la chambre d'agriculture**. Il est de nature civile et peut faire l'objet d'un nantissement. Il ne peut contenir que : « *le cheptel mort [matériel agricole] et vif [bétail], les stocks et, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, le nom d'exploitation, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés* » (art. [L. 311-3 CRPM](#)).

Les « *contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds* » concernent **essentiellement les contrats de production, de livraison et de commercialisation**, sauf s'ils ont été conclus *intuitu personæ*. Entrent dans cette catégorie également le **bail cessible HCF** et les baux emphytéotiques de droit privé.

Les autres baux ruraux sont exclus du fonds agricole. Le fonds agricole ne pouvant contenir que des éléments mobiliers, **le foncier est également exclu**. Il en va **de même pour les autorisations de plantation** (qui sont incessibles), certains DPU incessibles, **les marques viticoles** (qui sont exclusivement liées au foncier) et **les appellations d'origine contrôlée** (qui sont collectives).

Droit d'entrée au profit du bailleur

[L'article L. 418-5 CRPM](#) prévoit que les baux cessibles HCF ne sont pas concernés par l'article [L. 411-74 CRPM](#) qui interdit au bailleur d'obtenir ou de tenter d'obtenir du preneur « *une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci* ». En d'autres termes, les baux cessibles HCF **peuvent inclure un droit d'entrée au profit du bailleur, ou « pas-de-porte »**. Le

montant de ce droit d'entrée n'est pas encadré et est donc **fixé librement par les parties**.

La possibilité de prévoir un droit d'entrée payable par le preneur initial au profit du propriétaire lors de la conclusion du bail n'était pas prévue à l'origine. Elle a été créée par la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 afin d'inciter les bailleurs à conclure des baux ruraux. Techniquement, la rédaction de l'article [L. 418-5 CRPM](#) n'exclut pas non plus que dans le bail soit prévu que le repreneur verse également un droit d'entrée au propriétaire, ou « *coup-de-chapeau* ».

Attention ! Il convient de faire très attention au régime fiscal de ces sommes (Voir infra).

Exécution du bail rural

De manière générale, le bail rural contient les mêmes obligations à exécuter pour le bailleur et le preneur que dans les baux classiques. Cependant les parties peuvent convenir entres-elles de **dérogations au droit commun et le montant du fermage fait l'objet de disposition spécifiques**.

Principe de soumission au droit commun

Comme dans tous les baux ruraux, le bailleur est tenu de : délivrer le fonds objet du bail et d'en garantir la jouissance paisible au preneur ; d'en garantir la contenance ; de garantir les vices ; d'assurer la part des travaux d'entretien et de réparation à sa charge ; d'assurer la qualité et la permanence des plantations.

Comme dans tous les baux ruraux, le preneur doit s'acquitter de son loyer ; garnir le domaine loué ; exploiter et entretenir le fonds ; dénoncer les usurpations ; restituer le fonds loué.

Règles spéciales

Dérogations contractuelles permises :

Le bail cessible HCF permet aux parties de « **convenir d'une répartition [...] de la charge du paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués** » différente de celle prévue par le Statut du fermage (art. [L. 418-1, al. 5 CRPM](#)).

Au moyen de **clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux** (art. [L. 418-1, al. 5 CRPM](#)), le bail cessible HCF permet également de **déroger** à :

- l'obligation de laisser le preneur chasser sur les terres louées ;
- l'obligation d'engranger ;
- l'obligation d'avertir le bailleur des usurpations ;
- l'obligation de garnir et d'user le bien loué selon sa destination ;
- au droit de supprimer les obstacles à la réunion de parcelles ;
- au droit de retourner des terres et de mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus par le bail ;
- aux obligations réciproques entre preneur entrant et preneur sortant.

Montant du fermage :

Le bail cessible HCF est **le bail rural proposant le fermage le plus élevé**. En effet, l'article [L. 418-2, al. 2 CRPM](#) dispose que « Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article [L. 411-11](#) qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 %, incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à dix-huit ans, et les minima prévus au même article ».

Le sens exact de **ce texte mérite d'être précisé car la formulation prête parfois à confusion**. En réalité, le problème remonte à la loi de 2006 qui disposait que « Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article [L. 411-11](#) qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 % et les minima prévus au même article ». Cela crée **deux interprétations contradictoires** :

- Certains jugeaient que la base à laquelle il fallait ajouter les 50 % était le maxima des baux de neuf ans.
- D'autres, prenant en compte le fait que le bail cessible est par définition un bail long, considérait que la base à laquelle il fallait ajouter les 50 % était le maxima des baux long, laquelle est constitué par le maxima des baux de neuf ans, augmenté d'un pourcentage variable selon les départements mais généralement compris entre 10 et 25 %.



Exemple : en Eure-et-Loir, la grille des fermages arrêtée par le préfet le 4 avril 2022 indique, pour les meilleures terres, un fermage de 220 €/ha pour un bail de 9 ans. Pour un bail à long terme, la majoration est de 24 %. Dans cet exemple, pour un bail cessible HCF, le fermage par hectare est :

- Dans la **première interprétation** : $(220 \text{ €} \times 50\%) = (220 \text{ €} + 110 \text{ €}) = \mathbf{330 \text{ €}}$
- Dans la **seconde interprétation** : $(220 \text{ €} \times 24\%) \times 50\% = (220 \text{ €} + 52,80 \text{ €}) \times 50\% = (272,80 \text{ €} + 136,40 \text{ €}) = \mathbf{409,20 \text{ €}}$

Pour le bailleur, la différence entre les deux interprétations est donc importante. À la suite d'une [question parlementaire](#) en 2008, **le gouvernement a pris position en faveur de la deuxième interprétation**. En 2010, en réponse à une [nouvelle question parlementaire](#), le gouvernement a réaffirmé cette position. **Lors de l'adoption de la loi de modernisation de l'agriculture, il été décidé de lever l'ambiguïté textuelle** et de confirmer la deuxième interprétation.

La volonté du législateur est donc aujourd'hui clairement affirmée : **le maximum des fermages pour les baux cessibles HCF est calculé sur la base des baux longs** (maximum des baux de neuf ans augmenté d'un pourcentage fixé par arrêté préfectoral), **augmentée de 50 %**. Il n'en reste pas moins que l'actuelle rédaction de l'article L. 418-2, al. 2 CRPM, sur le plan purement grammatical, n'est pas heureuse car pourrait se lire comme signifiant le contraire de ce qu'elle veut dire...

Dossier

Droit de préemption

Dans le cadre d'un bail cessible HCF, l'article L. 418-1, al. 4 CRPM crée des **aménagements importants des droits de préemption du fermier et de la SAFER**. En revanche, il n'affecte pas les droits de préemption reconnus à l'État et aux collectivités territoriales.

Concernant le droit de préemption du **fermier** : celui-ci bénéficie du **droit de préemption dans les conditions de droit commun durant les trois premières années** du bail cessible HCF uniquement. En revanche, **passés les trois ans**, le fermier peut toujours exercer son droit de préemption mais il **perd le droit de contester le prix de vente** et d'obtenir révision judiciaire du prix prévu à l'article [L. 412-7 CRPM](#).

Concernant le droit de préemption de la **SAFER** : celui-ci s'exerce également dans **les conditions de droit commun au cours des trois premières années** du bail cessible HCF. En revanche, **au-delà de trois ans, la SAFER perd totalement son droit de préemption**. Cette situation est inédite et est contestée. En témoigne une [proposition de loi](#) déposée en mai 2022 par le député Vincent Bru (Pyrénées-Atlantiques, 6^e circ.) qui vise, entre autres, à mettre fin à cette exception et rendre pleinement à la SAFER son droit de préemption.

Cession du bail

Principe général

Le bail cessible « *hors cadre familial* » est **cessible à toute personne apte à contracter un bail rural**. En cela il est mal nommé car, même si ce type de bail est surtout prévu pour les cessions hors cadre, le preneur en place **peut parfaitement céder à un membre de sa famille**. En effet, c'est l'intégralité de l'interdiction de céder son bail qui est levée dans le cadre de ce bail. La cessibilité emporte également la **possibilité pour le preneur de faire du bail un apport en société** sans l'accord du bailleur. La simple mise à disposition du bail reste possible dans les conditions de droit commun.

La cession du bail emporte la substitution de preneur dans les mêmes conditions. **Le preneur entrant bénéficie donc des mêmes droits que le preneur sortant mais aussi des mêmes obligations**. Attention cependant : **sauf si le bail le prévoit**, ou, à défaut, avec l'accord exprès du bailleur, **le preneur sortant reste solidairement responsable de la bonne exécution du bail** avec le preneur entrant (art. [1216-1 c. civ.](#)).

Le caractère cessible du bail n'a **pas d'influence sur les règles de sous-location**. Le bail cessible HCF reste soumis à l'article [L. 411-35, al. 5 CRPM](#), qui interdit toute sous-location sauf accord du bailleur, et exclusivement pour un usage de vacances ou de loisirs de moins de trois mois consécutifs.

Formalités

L'exercice du droit de céder son bail est subordonné à l'**information préalable du bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception**. L'information au bailleur doit contenir un projet de cession mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée. **À défaut, la cession est nulle et le bail peut être résilié** pour faute du preneur en tant que cession prohibée (art. [L. 418-4, al. 1 CRPM](#)).

Droit d'entrée au profit du cédant

Les baux cessibles HCF ne sont pas concernés par l'article [L. 411-74 CRPM](#) qui interdit au preneur sortant d'obtenir ou de tenter d'obtenir du preneur entrant « *une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci* ». En d'autres termes, **le preneur sortant peut monnayer son « droit au bail »** – techniquement, ce n'est pas un « pas-de-porte ». Il s'agit là d'une conséquence nécessaire de la cessibilité du bail. **Le montant de ce « droit au bail » monnayable n'est pas encadré** et est donc fixé librement par les parties.

Droit de préférence du bailleur

Le bailleur peut se voir reconnaître un droit de préférence pour la cession du bail par l'insertion d'une **clause spécifique dans le bail** (art. [L. 418-1, al. 6 CRPM](#)). Il faut préciser que ce droit de préférence ne vaut **que pour le bail cédé isolément**, c'est-à-dire sans fonds agricole qui lui serait lié.

Droit d'opposition du bailleur

Le bailleur **peut s'opposer à la cession du bail « pour un motif légitime »** (art. [L. 418-4, al. 2 CRPM](#)). Pour cela, il dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception du projet de cession, pour saisir le TPBR (art. [R. 418-1 CRPM](#)).

Les motifs légitimes permettant au bailleur de s'opposer à la cession ne sont **pas définis par la loi**. On peut cependant imaginer que ce sont **probablement les mêmes raisons que celles invocables par le bailleur pour s'opposer à une demande d'autorisation de cession familiale devant le TPBR** sur le fondement de l'article [L. 411-35 CRPM](#). Il peut s'agir de l'**absence de garanties suffisantes** pour une bonne exploitation du fonds, notamment en raison d'un défaut ou d'une insuffisance d'aptitude ou d'expérience professionnelle, ou d'une **absence de solvabilité suffisante**.



Fiscalité du bail

Partie rédigée en collaboration avec le Service Fiscal de la FNSEA

Le bail cessible HCF dispose d'un régime fiscal favorable, visant à inciter bailleurs et preneurs à y recourir. De manière générale, le bail cessible HCF bénéficie des mêmes avantages fiscaux que les baux longs. Cependant, la possibilité de prévoir des droits d'entrée soulève des difficultés.

Les avantages fiscaux

Exonération de taxe sur la publicité foncière :

Le bail cessible, comme tous les baux de plus de douze ans, doit être publié au service de la publicité foncière pour pouvoir être opposable aux tiers. Cependant, il est exonéré de taxe sur la publicité foncière (art. [743, 2° CGI](#)). En revanche, la contribution de sécurité immobilière reste due (art. [879 CGI](#)).

Exonération des droits de mutation à titre gratuit :

L'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit **bénéficie aux biens à vocation agricole** : prairies, terres labourables, vergers ou vignobles. Elle bénéficie également aux bâtiments d'exploitation et aux bâtiments d'habitation constituant une unité économique (art. [793, 2, 3° CGI](#) et [793 bis CGI](#)). Elle est valable pour tous les baux longs et tout bail cessible, quel que soit l'âge du preneur, même si le preneur est une société. Elle **s'applique tout au long du bail y compris pendant les périodes de renouvellement**.

Les **cessions de parts de GFA** dont le patrimoine (immeubles à destination agricole) est mis à bail cessible HCF bénéficient également d'une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit, **à la condition que les statuts du GFA interdisent l'exploitation en faire valoir directe et que les parts aient été détenues depuis deux ans** au moins par le donateur ou le défunt. Le délai de deux ans n'est pas exigé lorsque le donateur ou le défunt ont été parties au contrat de constitution du GFA et, à ce titre, ont effectué des apports constitués exclusivement par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole (art. [793, 1, 4° CGI](#) et [793 bis du CGI](#)).

Dans les deux cas, l'exonération des droits de mutation à titre gratuit est à concurrence des **trois quarts de leur valeur, dans la limite de trois-cent mille euros. Au-delà, l'exonération est de 50 %** ([art. 793 bis CGI](#)). Ce plafond est apprécié en prenant en compte l'ensemble des donations consenties par la même personne sur une période de quinze ans. L'exonération est **valable à condition que le bien transmis reste la propriété des donataires, héritiers ou légataires pendant au moins cinq ans** à compter de la transmission à titre gratuit — sauf

Dossier

décès, expropriation d'utilité publique, cas de force majeure ou échange. Elle reste valable que la transmission soit en pleine propriété ou en nue-propriété. Attention, **si le bail est consenti au donataire de la transmission**, à son conjoint, à un de leurs descendants ou à une société contrôlée par une ou plusieurs de ces personnes, l'exonération n'est **valable que si bail a plus de deux ans**.

Exonération de l'impôt sur la fortune immobilière :

Les baux cessibles HCF bénéficient d'une **exonération de l'IFI totale** s'ils sont conclus pour au moins dix-huit ans (ce qui est toujours le cas) et sont consentis à un preneur dont l'exploitation agricole est l'activité principale et qui est le conjoint, le frère, la sœur, l'ascendant ou le descendant du bailleur ou le conjoint de ceux-ci (art. [976, III, al. 1 CGI](#)). Ce cas de figure peut sembler curieux, mais il est possible qu'il se produise. Bien que les baux cessibles HCF n'aient pas été prévus pour, ils peuvent être conclus et cédés dans le cadre familial.

Les baux cessibles HCF bénéficient d'une **exonération de l'IFI partielle** s'ils sont conclus pour au moins dix-huit ans et qu'ils ne contiennent pas de clause de non-cessibilité au descendant du preneur. En principe, **tous les baux ruraux HCF remplissent cette double condition**. L'exonération est alors à concurrence des **trois quarts de la valeur des biens loués lorsque leur valeur totale**, quel que soit le nombre de baux, **n'excède pas 101 897 euros et pour moitié au-delà de cette limite** ([art. 976, III, al. 2 CGI](#)).

Les **parts de GFA** dont le patrimoine est mis à bail cessible HCF sont aussi **exonérées totalement de l'IFI** « *sous réserve que ces parts soient représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole* », que ces biens soient exploités par le conjoint, le frère, la sœur, l'ascendant ou le descendant du bailleur ou le conjoint de ceux-ci (art. [976, IV, al. 1 CGI](#)). À nouveau, bien que cela n'ait guère d'intérêts, les baux cessibles HCF peuvent être conclus et cédés dans le cadre familial.

Les **parts de GFA** dont le patrimoine est mis à bail cessible HCF sont aussi **exonérées partiellement de l'IFI** si elles ne sont **pas**

représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole et si **le bail cessible HCF n'est pas signé dans le cadre familial**, ce qui est généralement le cas. **L'exonération est à concurrence des trois quarts de la valeur des parts détenues si leur valeur totale n'excède pas 101 897 euros et pour moitié au-delà de cette limite** (art. [976, IV, al. 2 CGI](#)).

La fiscalité des droits d'entrée

La fiscalité des droits d'entrée doit être abordée avec **la plus grande prudence : les règles fiscales actuelles sont conçues uniquement pour les baux commerciaux**. Rien n'est encore explicitement prévu pour les baux ruraux cessibles et l'on ne peut que se limiter à un **raisonnement par analogie**.

Les droits d'entrée seront traités différemment par [l'administration fiscale](#) selon qu'il s'agit d'un pas-de-porte ou d'un coup-de-chapeau au profit du bailleur, ou d'un droit au bail au profit du preneur sortant.

Le droit au bail :

Le droit au bail monnayé par le preneur sortant avec le nouveau preneur est un **élément d'actif**. Pour le **preneur sortant** la somme perçue doit être déclarée au titre des **plus-values**. Pour le **preneur entrant**, la somme payée doit figurer à **l'actif immobilisé de son bilan mais il ne pourra pas l'amortir**. Cela signifie également que le prix d'acquisition du droit au bail ne figurera pas parmi les charges déductibles.

Le pas-de-porte :

Le pas-de-porte (ou le coup-de-chapeau) payé au bailleur peut recevoir **deux qualifications fiscales distinctes**. En principe, c'est un **supplément de loyer**. De manière exceptionnelle, en matière commerciale, il peut s'agir d'une **indemnisation** compensant une perte en capital du patrimoine immobilier du bailleur. Il convient de noter que cette seconde qualification n'est pas reprise par la doctrine fiscale en matière agricole.

Pour le preneur, cette différence de qualification est sans incidence : en principe, la somme versée constitue une charge pouvant être déduite de ses bénéfices agricoles. La déduction doit néanmoins être répartie sur toute la durée du bail

En revanche, **pour le bailleur**, cette différence de qualification emporte des **conséquences très lourdes**.

Si le pas-de-porte est considéré comme un **supplément de loyer**, il doit être déclaré par le bailleur au titre des **revenus fonciers** de l'année au cours de laquelle il a été encaissé. S'agissant d'un revenu en principe exceptionnel, le propriétaire pourra **opter pour une imposition selon le « système du quotient »** – s'il remplit les autres conditions prévues à l'article [163-0 A CGI](#). Ce système vise à éviter les impositions excessives. Il consiste à calculer l'impôt correspondant au revenu exceptionnel en divisant le montant de ce revenu par un certain coefficient, en ajoutant au revenu net global « courant » le chiffre résultant de cette division, puis en multipliant par le coefficient la cotisation supplémentaire obtenue.

La qualification de supplément de loyer, outre qu'elle est peu avantageuse sur le plan fiscal, soulève une **grave difficulté** : le risque que le pas-de-porte soit considéré comme un **supplément de loyer** non pas uniquement au regard du droit fiscal mais **également au regard du droit rural**. Or, le fermage reste encadré selon l'article [L. 418-2 CRPM](#). En d'autres termes, si le pas-de-porte est un supplément de loyer au regard du droit rural, il faudra **prendre garde à ce que le cumul du fermage et du pas-de-porte ne dépasse pas le maximum autorisé par l'arrêté préfectoral**. Dans le cas contraire, le bailleur s'exposerait à une **action en régularisation pour fermage illicite** sur le fondement de l'article [L. 411-13 CRPM](#).

Si le pas-de-porte est considéré comme une **indemnisation compensant une perte en capital** du patrimoine immobilier du bailleur, la somme versée est **exonérée d'impôt**. Attention, **cette possibilité est exceptionnelle** en droit commercial et assortie de **conditions très strictes**. Elle est exclue pour les bailleurs professionnels, et la jurisprudence semble indiquer qu'il faut que le bail présente un caractère exceptionnel du point de vue de la durée ou des prérogatives qui sont reconnues au preneur. Il n'est **absolument pas certain que cette exception puisse être appliquée aux baux ruraux** cessibles.



Fin du bail

Renouvellement

Le bail cessible HCF **inclut un droit au renouvellement en faveur du preneur** en place (art. [L. 418-3, al. 1 CRPM](#)). **Toute clause contraire est nulle**. Le bail se renouvelle alors **par périodes successives de neuf ans**. Sauf accord des parties, le bail se renouvelle dans les mêmes termes. Comme dans les baux, en cas de désaccord entre les parties lors du renouvellement, le TPBR peut être saisi des contestations sur les conditions de renouvellement. En revanche, le preneur est libre de renoncer au renouvellement du bail, soit par un accord commun avec le bailleur, soit unilatéralement en informant le bailleur au moins dix-huit mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier.

Comme dans tous les baux ruraux, le bailleur bénéficie de la **faculté de s'opposer au renouvellement du bail pour faute du preneur**, prévue à l'article [L. 411-53 CRPM](#), en invoquant les motifs prévus à l'article [L. 411-31 CRPM](#). Dans le cadre du bail cessible, il est à noter qu'**un seul défaut de paiement du fermage suffit à justifier le non-renouvellement** du bail cessible HCF et non deux comme dans les baux classiques (art. [L. 418-3, al. 2 CRPM](#)). Le congé doit alors être délivré par huissier dix-huit mois avant la fin du bail dans les mêmes conditions que les autres baux.



Contrairement aux autres baux ruraux, **le bailleur peut discrétionnairement s'opposer au renouvellement du bail cessible HCF**, y compris en l'absence de toute faute du preneur. Le bailleur n'est d'ailleurs dans un tel cas **pas obligé d'informer le preneur des raisons du non-renouvellement** (art. [L. 418-3, al. 1 CRPM](#)). Le congé est alors délivré par huissier dix-huit mois à l'avance. Cependant dans ce cas, contrairement à l'hypothèse d'un non-renouvellement pour faute, **le bailleur doit payer une indemnité d'éviction au preneur**. Cette indemnisation est d'**ordre public : il est impossible aux parties d'y déroger** (art. [L. 418-1, al. 3 CRPM](#)).

L'indemnité d'éviction doit correspondre « *au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur* » (art. [L. 418-3, al. 3 CRPM](#)). Cependant, au-delà de ces indications, **la loi ne fournit aucune méthode réelle de calcul de l'indemnité d'éviction**. En cas de désaccord entre bailleur et preneur évincé, le TPBR pourra être saisi. Cela **rend peu prévisible le montant de cette indemnisation, ce qui rebute de nombreux bailleurs** qui ne peuvent anticiper le coût de la reprise.

Attention, l'indemnité d'éviction **ne se confond pas avec les indemnités de droit commun dues au preneur sortant pour les améliorations apportées au fonds**. Il s'agit de deux choses bien distinctes. Elles peuvent d'ailleurs se cumuler en fin de bail.

Résiliation

Le bail rural se résilie dans les **conditions de droit commun**. La résiliation peut donc être demandée :

- pour destruction de bien loué par cas fortuit (art. [L. 411-30 CRPM](#)) ;
- pour faute du preneur (art. [L. 411-31 CRPM](#)), avec la **spécificité qu'un seul défaut de paiement suffit à justifier la résiliation du bail** au lieu de deux (art. [L. 418-3, al. 2 CRPM](#)) ;
- pour cause d'urbanisme (art. [L. 411-32 CRPM](#)) ;
- pour cause de départ en retraite du preneur, ou en raison de l'incapacité grave et durable de travail du preneur, du décès ou de l'incapacité grave d'un membre de la famille indispensable à l'exploitation, ou suite à un refus d'autorisation d'exploiter ou à l'achat d'une ferme par le preneur (art. [L. 411-33 CRPM](#)) ;
- pour décès du preneur (art. [L. 411-34 CRPM](#)).

Le décès du preneur ne met pas fin au bail



- **Faits et procédure**

En 1985, un entreprise sucrière propriétaire de terres agricoles a signé avec un exploitant un bail à colonat partiaire ultérieurement transformé en **bail à ferme**. Pour mémoire, le colonat partiaire était une forme de métayage spécifique aux départements d'Outre-mer, supprimée en 2006.

Le **preneur est décédé** en 2001 et l'**exploitation a été poursuivie par son épouse**. Entre temps, l'entreprise sucrière a consenti à la SAFER de la Réunion un bail emphytéotique sur les terre mises à bail. En 2006, considérant que l'épouse ne pouvait pas se prévaloir du bail, **la SAFER a repris possession des terres** en question. L'épouse a saisi le TPBR pour obtenir l'**indemnisation de son éviction**.

- **Solution de la Cour de cassation**

L'article [L. 411-34 CRPM](#) organise un **mécanisme de dévolution du bail rural au profit de certains ayants-droits du preneur décédé**, notamment le conjoint. Cela **si ces ayants-droits spécifiques participent à l'exploitation** ou y ont participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. En revanche il est indifférent que les ayants-droits soient en règles avec le contrôle des structures.

À défaut d'un ayant-droit répondant à ces deux conditions, « **Le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois** ». À l'époque des faits, le délai courait à partir du décès du preneur. Aujourd'hui le délai cours « **à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance** ». Dans un tel cas, le droit de résiliation est discrétionnaire pour le bailleur.

En l'espèce, il ne semble pas que le conjoint du preneur décédé remplisse la condition de participation à l'exploitation antérieurement au décès. Cependant, **le bailleur n'a pas fait usage de son droit de résiliation dans les six mois à compter du décès**. Faute d'avoir procéder à cette résiliation dans le délai, le bailleur ne pouvait pas simplement reprendre les terres : le conjoint était bel et bien devenu dévolutaire du bail.

Pour la Cour, « **en évinçant le conjoint du preneur décédé, dévolutaire du bail rural, hors de toute résiliation régulièrement obtenue** », la SAFER a donc **commis une faute** engageant sa responsabilité. En l'occurrence le conjoint demandait l'indemnisation de son préjudice. L'arrêt est un peu lapidaire ici, se contentant d'indiquer qu'il convient d'**indemniser le manque à gagner**. L'arrêt ne précise pas non plus en détail la période à prendre en compte. Si l'on raisonne comme en matière d'expropriation, se serait depuis la perte de jouissance jusqu'à la fin du bail (hors renouvellement).

Déplacement d'un chemin d'exploitation

Faits : Une association syndicale libre (ASL) s'est constituée en 2008 entre plusieurs propriétaires riverains d'un chemin d'exploitation dans le but d'entretenir ce chemin. L'ASL a conclu un **accord d'échange de parcelles** avec un riverain non-membre de l'ASL et le syndicat des copropriétaires d'un ensemble immobilier voisin. Le but de cet échange était de modifier le tracé du chemin. Le **propriétaire d'un autre fonds riverain** du chemin, non membre de l'ASL, a alors assigné les différentes parties dans le but **d'obtenir le rétablissement du tracé initial** du chemin.

Solution : Pour la Cour de cassation, en premier lieu, « *la modification de l'assiette d'un chemin d'exploitation n'entre pas dans l'objet de l'association syndicale regroupant les propriétaires des fonds riverains, chacun d'eux étant, en droit soi, propriétaire de ce chemin* ». En deuxième lieu, « *les chemins et sentiers d'exploitation ne peuvent être supprimés ou déviés que du consentement de tous les propriétaires qui ont le droit de s'en servir* ». Peu importe que la modification touche une partie du tracé ou ne touche pas le fonds du plaignant, ou que celui-ci ne subisse aucun préjudice.

[Cour de cassation, Chambre civile 3, 13 avril 2022, 21-14.551](#)

Clause de renonciation à la transmission du droit au bail

Faits : Un propriétaire et son preneur se sont accordés pour **convertir un bail de neuf ans en bail long par prolongation du bail initial** afin que le fermier puisse exploiter jusqu'à atteindre l'âge de la retraite. En échange de la prolongation du bail, les parties se sont accordées sur une **clause de renonciation à la cession et la transmission du bail aux descendants du fermier**. À la suite du décès du fermier avant la fin du bail, ses descendants ont saisi le TPBR pour se voir attribuer le bail.

Solution : La Cour d'appel rappelle que, à peine de nullité d'ordre public, une clause de renonciation à céder ou transmettre à ses descendants ne peut être incluse dans un bail initial. Cependant, le **fermier peut renoncer à son droit acquis**. En d'autres termes, **lors de la conversion du bail initial en bail long**, les parties ont pu valablement introduire une **clause de renonciation** à cession et transmission du bail aux descendants du fermier **si cette clause est expresse et non équivoque**. Telle est bien le cas en l'espèce. La demande des descendants du fermier décédé est rejetée.

[CA de Rouen, ch. prox., 19 mai 2022, 19/04578](#)

Entretien des chemins ruraux

Faits : Des agriculteurs ont **mis en demeure une commune** de procéder à **l'entretien d'un chemin rural** desservant leurs exploitations. **La commune a refusé** au motif qu'elle n'avait pas l'obligation d'entretenir les chemins ruraux. Les agriculteurs ont saisi les juridictions administratives pour obtenir l'annulation de la décision.

Solution : La cour d'appel administrative confirme **l'annulation de la décision de la commune**. Certes, en principe, les communes n'ont pas l'obligation d'entretenir les chemins ruraux qui ne sont pas de la voirie publique. Cependant selon une jurisprudence ancienne et constante, **une commune qui a dans les faits assumé l'entretien d'un chemin rural est tenue de continuer**. Elle n'y échappe que si ses interventions étaient limitées et ponctuelles. En l'espèce, la commune avait par le passé pris à sa charge la mise en place d'une enrobée sur plus de cent-soixante mètres – pour plus de quatre-vingts tonnes de goudron –, subventionnée par le département. Cela excluait qu'il ait pu s'agir d'une intervention limitée et ponctuelle.

[CAA de Nancy, 1^{ère} chambre, 30 mars 2022, 20NC00422](#)



La Lettre des Propriétaires Ruraux est votre lettre

N'hésitez-pas à nous adresser
vos Articles, Comptes-Rendus et
Photos pour publication !

Afin de pouvoir les insérer dans la prochaine lettre des propriétaires ruraux,
adressez-nous vos remarques, articles et comptes-rendus de conseils d'administration ou d'assemblées générales à :

FNSEA - SNPR

A l'attention de Nathalie Belliot

11, rue de la Baume 75008 PARIS

Téléphone au 01.53.83.47.63 ou par email à nathalie.belliot@reseaufnsea.fr