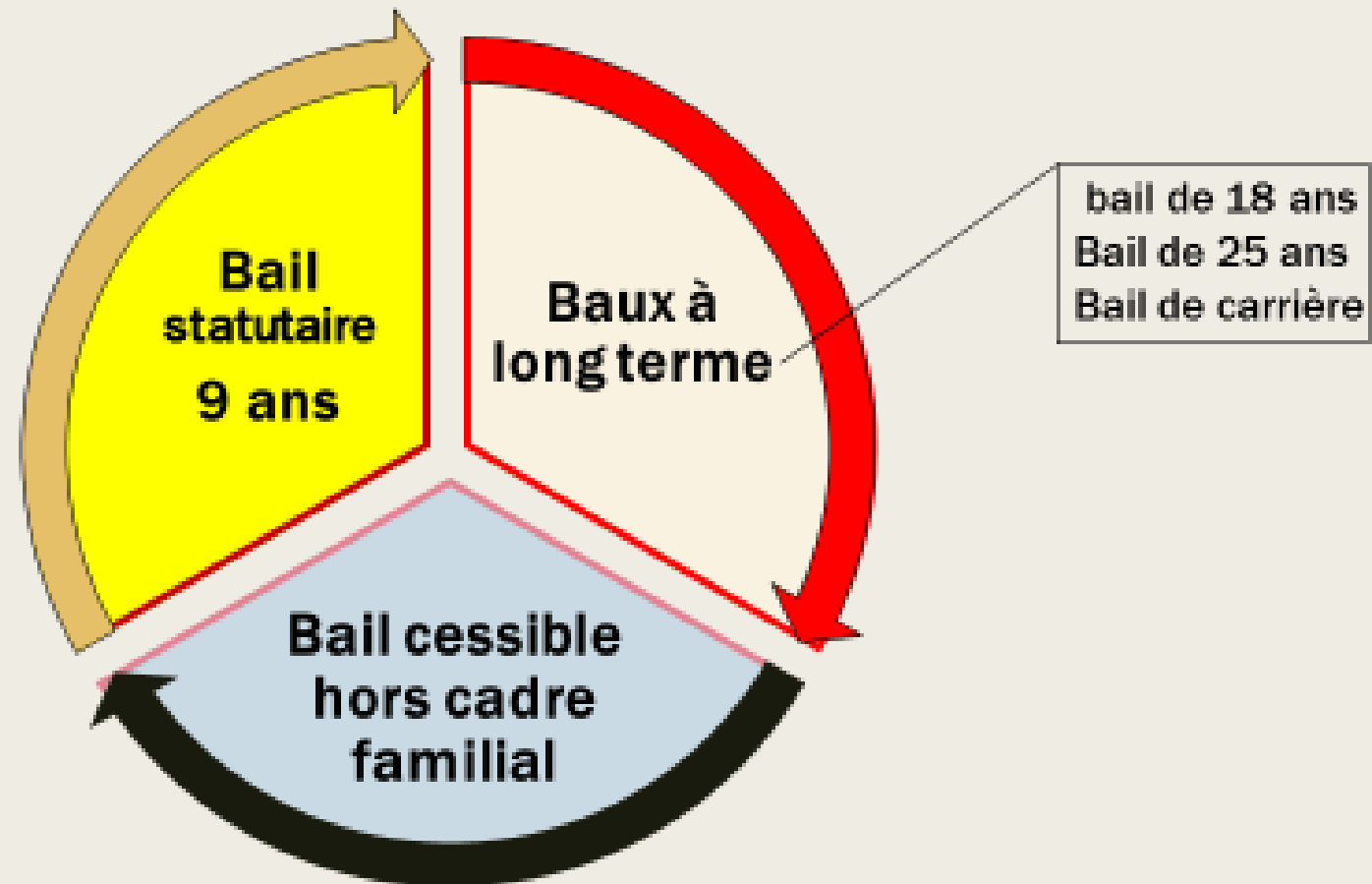


BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL

octobre 2019

BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL

« CONCLUSION » d'un BAIL A FERME FAIRE LE BON CHOIX



1945

BAIL STATUTAIRE ORDINAIRE

- 9 ANS

1970

- BAUX A LONG TERME

- BAIL de 18 ANS

- BAIL de 25 ANS à préavis constant

- BAIL de CARRIERE

> Fiscalité favorable <

CASSATION CHAMBRES REUNIES

19 mai 1965 n°63-13650



« La décision qui, sur un **compte de sortie de ferme**, ordonne une expertise à l'effet de rechercher si le fermier sortant est en droit,

- soit parce **qu'il les a payées lui-même**, lors de sa prise de possession de la ferme,
- soit parce **qu'il a pris une ferme** à l'abandon,

de réclamer au bailleur, ou à défaut au fermier entrant, les arrières-fumures, n'impose pas le rejet de la demande du fermier sortant s'il ne rapporte pas cette preuve, et ne lui interdit pas d'en établir le bien-fondé par tout autre moyen de preuve que celui prévue par ladite décision.

- Par suite n'a pas violé l'autorité de la chose jugée par cette décision l'arrêt qui, statuant au vu du rapport d'expertise ayant constaté que le fermier sortant n'avait pas fait la preuve réclamée, condamne néanmoins **le fermier entrant à lui payer l'intégralité des arrières-fumures en raison tant d'une convention expresse les indiquant parmi les éléments de l'avolement vendu que des usages locaux.** »

PROHIBITION issue de la LOI FONCIERE de 1967



- « Sera puni d'un **emprisonnement de deux ans** et d'une **amende de 30 000 €** ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou **tout intermédiaire** qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir 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.
- Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées **d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux de l'intérêt légal** mentionné à [l'article L. 313-2](#) du code monétaire et financier **majoré de trois points**.
- En cas **de reprise de biens mobiliers** à un prix ne correspondant pas à la **valeur vénale** de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée **a excédé ladite valeur de plus de 10 %**.
- L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »
- *NOTA : Conformément à l'article 9 II de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, les présentes dispositions s'appliquent aux instances en cours à la date d'entrée en vigueur de ladite loi.*

CONVERSION du bail en cours de 9 ans uniquement en bail long terme L416-1 CRpm

9 ans

Bail à long terme
de 18 ans

Bail
cessible

Accord des parties
nécessaire

Pas de conversion
organisée

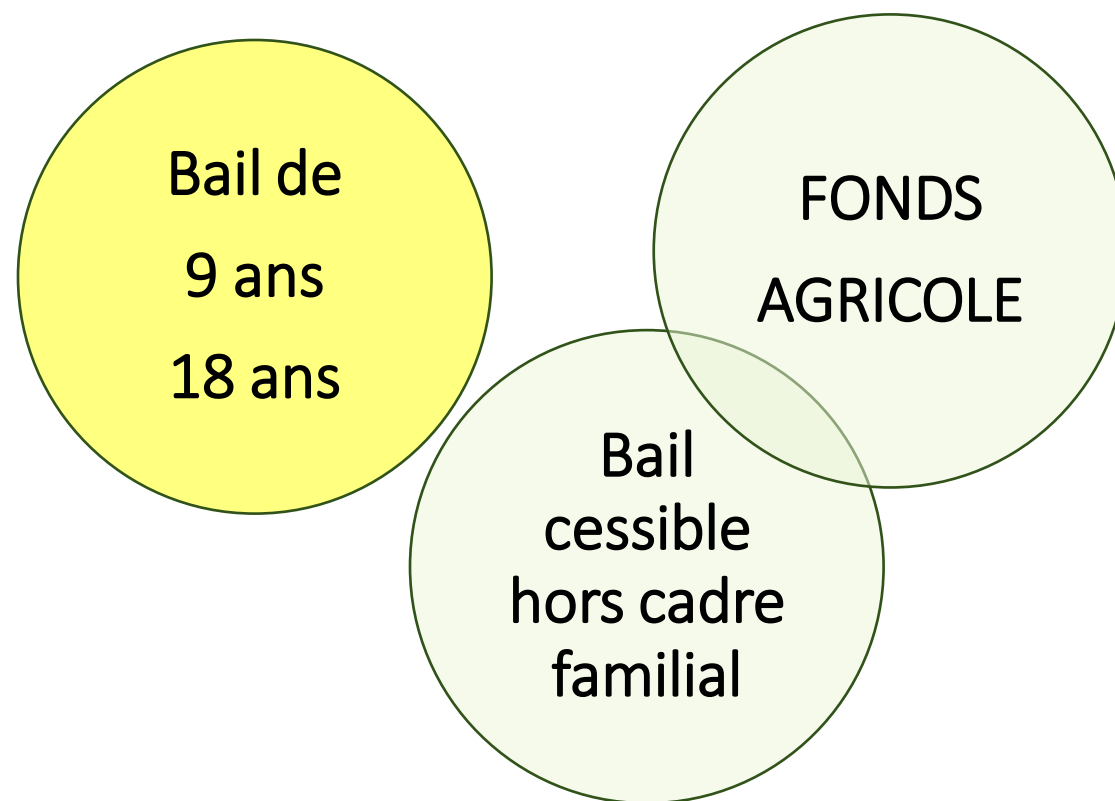
L 416-2 CRpm « (...) Un bail rural peut, à tout moment, être converti par accord des parties en **bail à long terme** soit par **transformation du bail initial**, soit par **conclusion d'un nouveau bail**. Lorsque cette conversion n'implique aucune autre modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de cette conversion, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions des articles L. 411-35 et L. 411-46. (...) »

BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL

LOI du 5/1/2006

modifiée par les lois du 27/7/2010 et du 13/10/2014

LOI du 5 janvier 2006
modifiée par la LOI du 27 juillet 2010
et la LOI du 13 octobre 2014



Particule élémentaire de « transmission de l'entreprise agricole »

- 
- FORMALISME
 - DUREE
 - Fiscalité immobilière successorale ET IFI
 - COUT DE LA CONCLUSION DU CONTRAT
 - CESSIBILITE
 - CLAUSE D'ACHAT du BAIL PAR PREFERENCE
 - ASSOCIATION
 - PROCEDURE COLLECTIVE
 - COUT PAR NOTAIRE DE LA CESSION DU CONTRAT CESSIBLE

DUREE

BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL

18 ans (ou +)

ACTE AUTHENTIQUE

Formalités de publicité foncière et obligation du notaire



• Article 710-1 du code civil

- Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux **formalités de publicité foncière**, résulter d'un **acte reçu en la forme authentique par un notaire** exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative.
- **Le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière.** Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, les procès-verbaux des délibérations des assemblées générales préalables ou consécutives à l'apport de biens ou droits immobiliers à une société ou par une société ainsi que les procès-verbaux d'abornement peuvent être publiés au bureau des hypothèques à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire.
- Le premier alinéa n'est pas applicable aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie, des différents actes de procédure qui s'y rattachent et des jugements d'adjudication, des documents portant limitation administrative au droit de propriété ou portant servitude administrative, des procès-verbaux établis par le service du cadastre, des documents d'arpentage établis par un géomètre et des modifications provenant de décisions administratives ou d'événements naturels.

FORCE PROBANTE

et FORCE EXECUTOIRE

- Articles 1317 et 1318 Civ.
- « L'acte authentique fait foi jusqu'à l'inscription de faux de l'existence matérielle des faits que l'officier public y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions. »
- Cass 1 civ. 26 mai 1964 BC I n°274

- Reçu uniquement par un officier ministériel
- Exécution directe et immédiate sans visa judiciaire

FISCALITE IDENTIQUE

au BAIL A LONG TERME

- -Pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, les héritiers, donataires ou légataires ont une obligation de conservation pendant une **durée minimale de 5 ans** les biens loués par bail à long terme reçus par donation ou succession.
- -L'assiette des droits de mutation à titre gratuit se trouve réduite au 1/4 de la valeur des biens transmis qui font l'objet d'un bail à long terme
- -au-delà de 300 000 € depuis le 1er janvier 2019, l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit est ramenée à 50 %

> Article 793 bis CGI

FISCALITE IDENTIQUE

au BAIL A LONG TERME POUR l'I. F.

I.

- Les immeubles ruraux loués par bail à long terme ou à bail cessible,
- les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) et de groupements agricoles fonciers (GAF) non exploitants ainsi que certains biens situés hors de France

sont sous certaines conditions, qualifiés

- d'actifs professionnels

exonérés en tant que tels en totalité de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Coût du bail cessible hors cadre familial

- Montant total des loyers dus pour la durée du bail augmenté des charges (S2 : 0,85)

<u>au-delà</u>	<u>jusqu'à</u>	<u>% HT</u>	<u>TTC</u>	<u>ajouter</u>
de 0	6 500 €	1,7	2,0332	€
6 500 €	17 000 €	0,935	1,11826	59,471
1 700 €	30 000 €	0,6375	0,76245	119,359
	au-delà	0,4675	0,55913	180,955

- Guide LECHENE de la taxe des actes notariés 2013 - 75^{ème} édition

Cessibilité aux... « tiers »

- Le bail est cessible

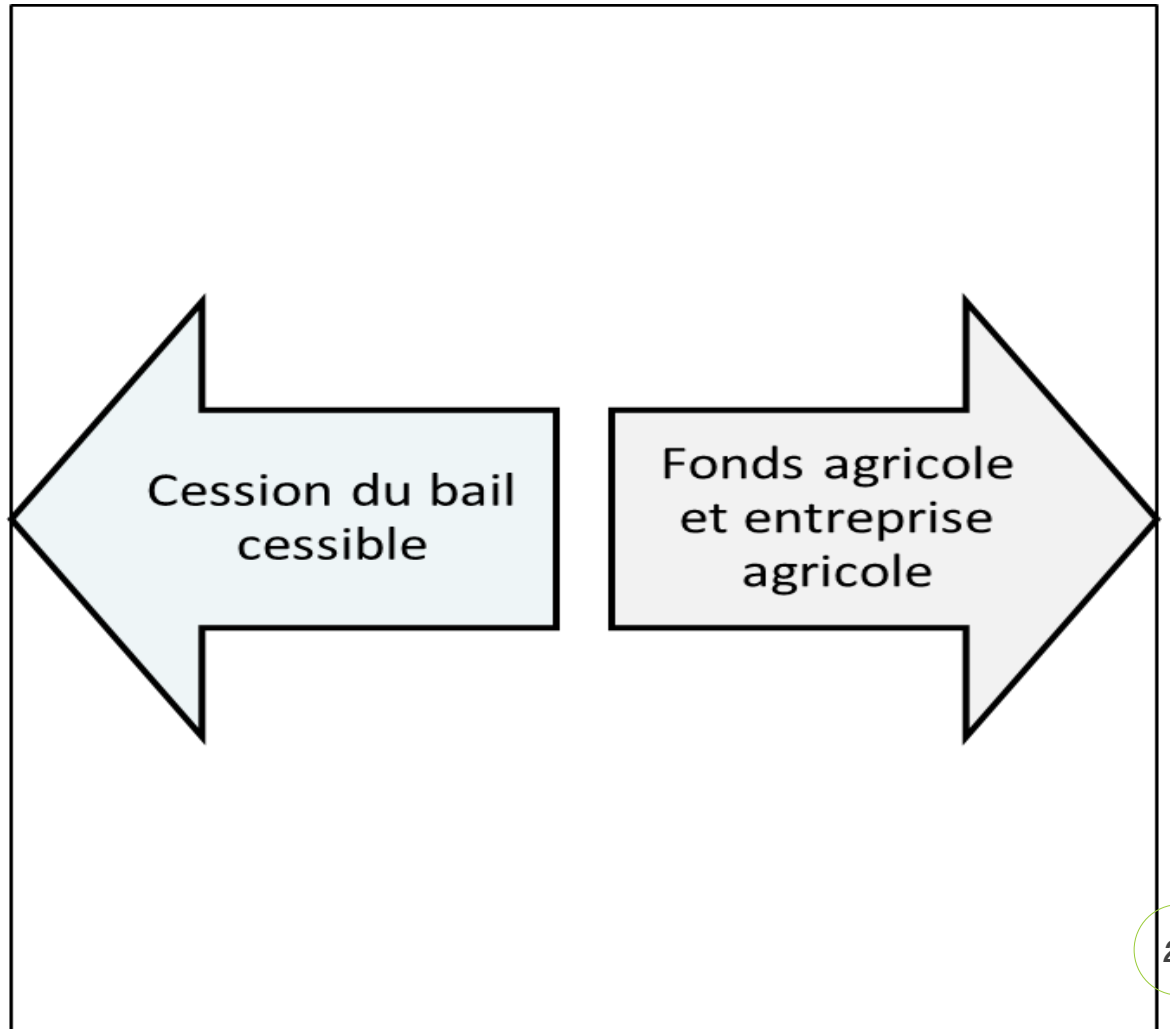
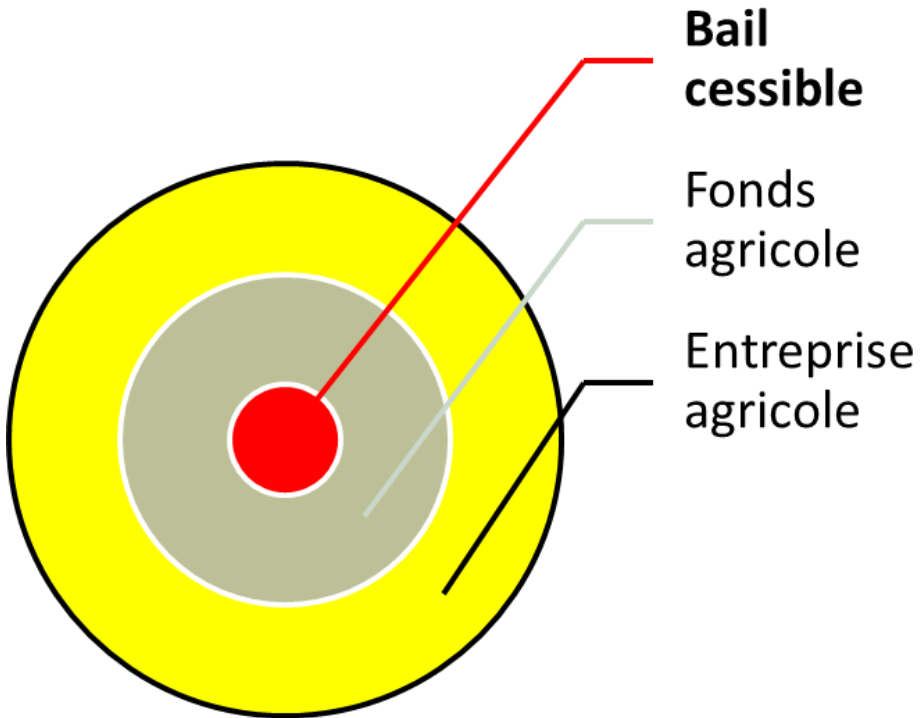
« Doit autoriser le fermier à céder son bail hors du cadre familial »

- « L'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à « d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 » est subordonnée à la condition
 - que ce contrat soit passé en la **forme authentique**
 - et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit **soumis aux dispositions du présent chapitre.**
- A défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre.

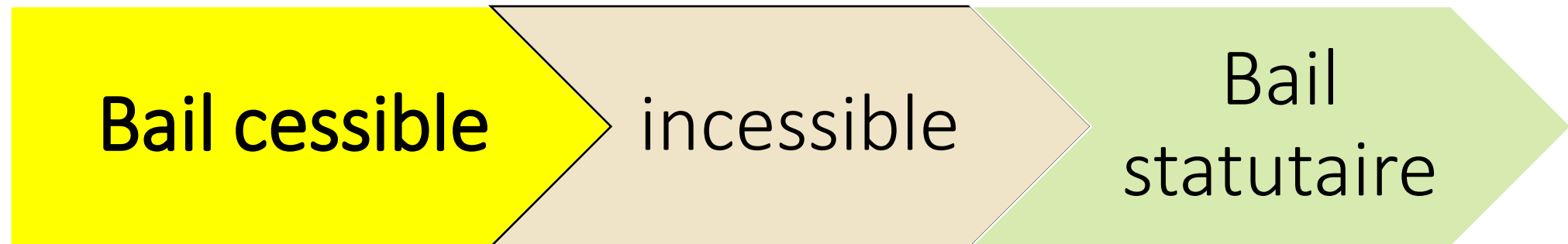
La cessibilité du bail
n'est plus
une faveur

c'est un droit du preneur

« Clause d'achat par préférence » au bailleur en cas de cession d'un bail isolé



« À défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre. »



ARTICLES L 418-1 à L 418-5 du code rural et de la pêche maritime

« ...autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35... » ?

- conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur **participant à l'exploitation**
- ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés

EXCLUSION du bail cessible hors 'du' cadre familial ?

➤ Régime de cession comme en matière de baux statutaires ?

DOCTRINE : discrimination... interprétation trop restrictive... mauvaise rédaction !

« **ASSOCIATION** » au BAIL CESSIBLE ?

Doctrine divisée

Pas de jurisprudence

- Soit **autorisation préalable** du bailleur ou du tribunal paritaire ?
- Soit **libre** car modalité spécifique de cession du bail ?

bail 'cessible hors cadre familial'

CESSION par 'NOTIFICATION'

RESPECT des DELAIS

- **LRAR**

à peine de nullité et de
résiliation du bail

- PROJET de cession
- **IDENTITE du CESSIONNAIRE**
pressenti
- La **DATE de la CESSION**
PROJETE (plus de 2 MOIS
après LRAR)

- Aucune cession dans le délai de
deux mois de réflexion du
bailleur sauf accord exprès

- Droit d'opposition du bailleur
pour

« motif légitime »

devant le tribunal paritaire des
baux ruraux

CESSION et TRANSPORT 1690 Code Civil baux cessibles conclus avant l'ordonnance du 10/2/16...



- « Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la **signification** du transport fait au débiteur. Néanmoins le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport fait par le débiteur par un acte authentique. »

- Cass.3^{ème} civ. 9 juin 2015 n° 14-12727

« Vu l'article 1690 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que la cession d'un **bail**, fût-elle autorisée préalablement par le bailleur, n'est opposable à celui-ci que si elle lui a été **signifiée** ou s'il a été partie à l'acte authentique. »



La cession doit être constatée par écrit

- Article 1327 du code civil

« Un débiteur peut, avec l'accord du créancier, céder sa dette.

La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité. »

- > conseil : réitération de l'acte signé par LRAR (par huissier /ou acte authentique)
- Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 et LOI n°2018-287 du 20 avril 2018

PROCEDURE COLLECTIVE en cas d'exploitation en difficulté et bail cessible

- le **juge-commissaire** ou le **tribunal** pourra en présence d'un bail cessible s'affranchir des contraintes juridiques posées à l'article L. 642-1, alinéa 3, c'est-à-dire **céder moyennant un pas-de-porte** à un repreneur librement choisi.

- L. 642-1, alinéa 3 Com.
- ...« Lorsqu'un ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du preneur sortant et nonobstant les autres dispositions du statut du fermage, soit autoriser le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants à reprendre le fonds pour l'exploiter, soit attribuer le bail rural à un autre preneur proposé par le bailleur ou, à défaut, à tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5. » ...

Coût de la 'cession' du bail cessible hors cadre familial

- Sur le prix de la cession (S1 : 1)

au-delà	jusqu'à	% HT	TTC	ajouter
de 0	6 500 €	4	4,784	€
6 500 €	17 000 €	1.65	1,9734	182,689
1 700 €	60 000 €	1.10	1,3158	294,515
	au-delà	0,825	0,9867	491,855

- Guide LECHENE de la taxe des actes notariés 2013 - 75^{ème} édition

CONCLUSION DU BAIL CESSIBLE

CLAUSES DEROGATOIRES VALIDEES

PAR LA

COMMISSION CONSULTATIVE PARITAIRE

DEPARTEMENTALE DES BAUX RURAUX

commission consultative paritaire départementale des baux ruraux

- Elle comprend le **préfet ou son représentant**, qui la préside :
 - 1° Le **directeur départemental des territoires et de la mer** (ou son représentant) ;
 - 2° Le **président de la chambre départementale d'agriculture** (ou son représentant) ;
 - 3° Un **représentant de chacune des organisations syndicales d'exploitants agricoles** à vocation générale habilitées
 - 4° Le **président de l'organisation départementale des bailleurs de baux ruraux** affiliée à l'organisation nationale la plus représentative (ou son représentant) ; le président de cette organisation ayant la faculté de renoncer à faire partie de la commission, auquel cas siège le président de l'organisation départementale de la propriété agricole affiliée à l'organisation nationale la plus représentative ou son représentant ;
 - 5° Le **président de l'organisation départementale des fermiers et des métayers** affiliée à l'organisation nationale la plus représentative (ou son représentant) ;
- 6° Le **président de la chambre départementale des notaires** (ou son représentant) ;
- 7° Des **représentants titulaires des bailleurs non preneurs et des preneurs non bailleurs, désignés**, dans le ressort de chaque tribunal paritaire des baux ruraux, par le préfet

- **RAPPEL**
des 11 compétences
de la commission consultative
paritaire départementale des baux ruraux

Compétences de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux

- 1/ bail type départemental
- 2/ Les échanges en jouissance
- 3/ seuil d'application du statut des baux ruraux
- 4/ travaux d'amélioration soumis à communication portant sur les bâtiments et les ouvrages au sol
- 5/ durée d'amortissement des bâtiments, d'ouvrages ou d'habitation édifiés par le fermier
- 6/ maxima et les minima des **valeurs locatives** exprimées en monnaie applicables pour **6 ans**.

COMPETENCES de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux

- 7/ **seuil pour construire**, dans les deux années, une maison d'habitation pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3^{ème} degré terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes **dépourvues de dépendance foncière suffisante**
- 8/ **Résiliation pour changement de destination** en dehors des zones « U » au PLU ou dans les communes non couvertes par un PLU ou plan d'urbanisme
- 9/Baux à **métayage** : dérogation au partage des dépenses d'exploitation (L417-3 CRpm)
- 10/ Bail à **complant** : redevance due au propriétaire (L441-1 CRpm)
- 11 /Clauses du bail cessible hors cadre familial dérogatoires validées *des articles L 411-25 à L 411-29, L 415-1, L 415-2 et L 415-7 et l'article L. 415-3al. 1°) CRPM*

① Nouveau rôle de la **commission consultative paritaire départementale des baux ruraux** : **8 clauses dérogatoires validées**

- « En outre, les parties peuvent **déroger**, par convention expresse au moyen de **clauses validées** par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, aux articles L 411-25 à L 411-29, L 415-1, L 415-2 et L 415-7.
- Elles peuvent également convenir d'une **répartition différente** de la charge du paiement des **primes d'assurances** contre l'**incendie des bâtiments** loués prescrites par le premier alinéa de l'article L. 415-3. »

**Clauses du bail cessible hors cadre familial
dérogatoires validées par la commission consultative
paritaire départementale des baux ruraux**

Doctrine divisée sur
« l'utilité » des dérogations

- KRAJESKI D. « *un pas vers la libéralisation en agriculture* » JCP ed N n°28 juillet 2006 p.1367 note 14

① **Clauses du bail cessible hors cadre familial** dérogatoires validées

*articles L 411-25 à L 411-29,
L 415-1, L 415-2 et L 415-7
et l'article L. 415-3 al. 1°) CRPM*

Clauses du bail cessible
dérogatoires « validées »
dérogation à l'engrangement

- 1/8 - engrangement en des lieux adaptés

art.1767 code civil

par renvoi de l'art. L 411-25 C. Rural

Effet ... perte de la garantie du bailleur pour les récoltes et pailles...

Clauses du bail cessible
dérogatoires validées
> dérogation au L 411-27 CRPM
clauses environnementales...

- 2/8 - mise en exploitation raisonnablement en ~~« bon père de famille »~~ (art.1766 C. Civ. repris à l'art. L 411-27 C. Rur.)
- et clauses visant au respect de pratiques culturelles ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité des paysages, et de la qualité des produits, des sols et de l'air, la préservation des risques naturels et la lutte contre l'érosion (L 411-27 C. Rur. et art. R 411-9-11-1 à R 411-9-11-4 C.Rur.)

BAIL ENVIRONNEMENTAL

Des clauses visant au **respect** par le preneur **de pratiques** ayant pour objet

- la préservation de la ressource en eau,
- de la biodiversité, des paysages,
- de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion,
- **y compris des obligations de maintien d'un**
« taux minimal » d'infrastructures écologiques* »,
peuvent être incluses dans les baux.

[*infrastructures écologiques : « les haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige. »]

16 clauses environnementales

- Décret n°2007-326 du 8 mars 2007
modifié par Décret n° 2015-591 du 1er juin 2015
- 1° Le non-retournement des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- 3° Les modalités de récolte ;
- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- 5° La mise en défense de parcelles ou de parties de parcelle ;
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires

16 clauses environnementales

8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;

9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;

10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;

11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;

(clauses pouvant être incluses dans les baux ruraux dans les cas prévus aux 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} alinéas de l'article L. 411-27 portent sur les pratiques culturales)

16 clauses environnementales

12° La diversification de l'assolement ;

13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;

14° Les techniques de travail du sol ;

15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique .

16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

infrastructures écologiques

I. - Lorsque l'une des clauses du bail prévoit

- le maintien d'un **taux minimal d'infrastructures écologiques**,
 - la **nature** de celles-ci et, le cas échéant,
 - le **taux minimal** de maintien à respecter
- sont fixés par les parties en tenant compte des infrastructures répertoriées dans l'état des lieux prévu à l'article L. 411-4 al 2.

Si une stipulation du contrat le prévoit, le maintien peut être limité à une ou plusieurs infrastructures choisies par les parties parmi celles répertoriées dans l'état des lieux.

- sont notamment considérés comme **infrastructures écologiques** :
- les *haies*,
- *bosquets*,
- *arbres isolés ou alignés*,
- *jachères*,
- *bordures de champs*,
- *fossés*,
- *murets, banquettes, mares*,
- *vergers de haute tige*.

OPPOSITION ?



Clause validée
dérogeant à l'article
L 411-27 CRpm

- **personne morale de droit public,**
- **association agréée de protection de l'environnement,**
- **personne morale agréée**
- **" entreprise solidaire ",**
- **fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation**

Dérogation – Zonage du territoire

-1/servitudes d'utilité publique :

- zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement ;
 - zone de mobilité d'un cours d'eau ;
 - zone humide dite stratégique pour la gestion de l'eau ;

L.211-12 Environnement

- - 2/ préservation et gestion durable de l'usage de l'eau potable
- - 3/ conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres
- - 4/ parc national
- - 5/ réserves naturelles classées
- - 6/ périmètre de protection des réserves naturelles régionales
- - 7/ parcs naturels régionaux
- - 8/ monument naturel et sites inscrits ou classés
- - 9/ trame verte et trame bleue
- - 10/ préservation du patrimoine naturel
- - 11/ site « natura 2000 » (directive habitat)
- - 12/ plan de prévention des risques naturels prévisibles

L.211-3 Env.

L.322-1

L.331-1 & L.331-2

L.332-1

L.332-16

L.333-1

L.341-4 à L.341-6

L.371-1 à L.371-3

L.411-2

L.414-1

L.562-1

- - 13/ protection de la qualité des eaux potables
- - 14/ zone d'érosion

L.1321-2 code de la santé publique

L.114-1 code rural et de la pêche maritime

> dérogation à la réunion et au regroupement de parcelles

- 3/8 - réunion et regroupement de parcelles et suppression des obstacles (L 411-28 C. Rur.)

**> dérogation au retournement des prairies,
mise en herbe de labours ou moyens cultureux
non prévus au bail**



- 4/8 - retournement des prairies, mise en herbe de labours ou moyens cultureux non prévus au bail sans indemnisation en fin de bail (L 411-29 C. Rur.pm)
- ...directive nitrates - ...PAC



> Dérogation aux **facilités de transfert du logement en fin de bail et l'enlèvement des récoltes**

- 5/8 - facilités de transfert du logement en fin de bail et l'enlèvement des récoltes (L 415-1 CRpm)

« Faute d'écrit, un preneur entrant ne saurait être contraint de verser au précédent exploitant le prix de la récolte non encore effectuée »

Cass. 3^{ème} civ. 23/6/1993 BC III 100

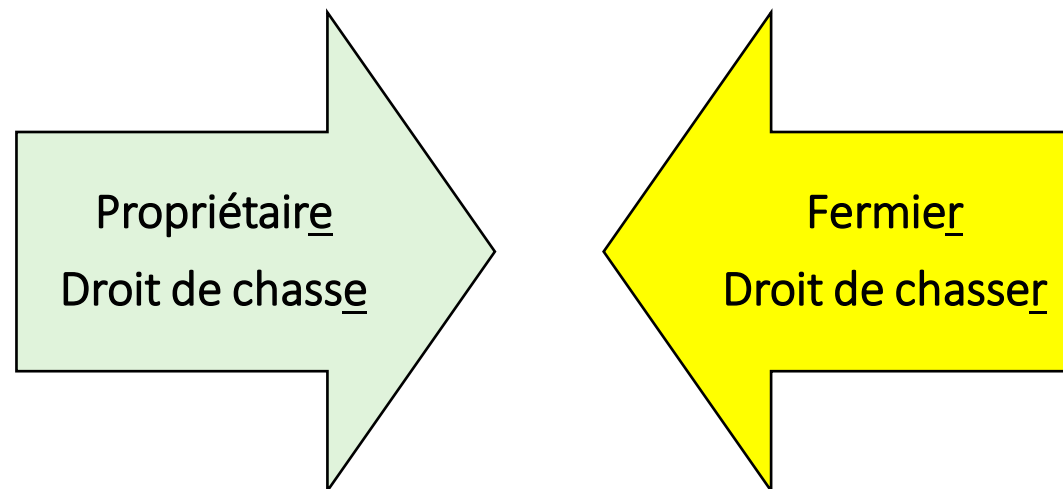


> Dérogation à la **consommation des fourrages** et des récoltes de l'année

- 6/8 - consommation des fourrages et des récoltes de l'année (L 415-2 C. Rur.)

> **Dérogation au droit de chasseru du preneuru**

- 7/8 - droit de chasseru automatique du preneur en place (L 415-7 C.rur.)



> Dérogation aux **assurances incendie** bâtiments loués

- 8/8 - répartition différente de la charge du paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués (L. 415-3 al.1 CRpm).

☞ principe : **charge exclusive du bailleur** dans les baux statutaires.

En cas de sinistre : autorisation de reconstruire (article L 411-30 CRpm)

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment indispensable pour assurer l'habitation du preneur a été financée par une indemnité d'assurance grâce aux primes versées, en vertu d'une clause du contrat de bail, par le preneur, ce dernier a droit à l'indemnité prévue aux articles L. 411-69 et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime

(cass.3^{ème} civ. 5 novembre 2015 N° de pourvoi: 14-23875 : Bulletin 2016 n° 839, 3e Civ., n° 414)

- **PRIX DU BAIL CESSIBLE**



PRIX DU FERMAGE

règles générales

- ① de la **durée du bail**,
 - ② compte tenu d'une éventuelle **clause de reprise** en cours de bail,
 - ③ de **l'état et de l'importance des bâtiments** d'habitation et d'exploitation,
 - ④ de la **qualité des sols** ainsi que de la **structure parcellaire** du bien loué et,
 - ⑤ le cas échéant, de **l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement** en application de l'article L. 411-27.
-
- Ce prix est constitué, d'une part,
 - ❶ du **loyer des bâtiments d'habitation** et, d'autre part,
 - ❷ du **loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues**.

RAPPEL

BAIL A LONG TERME (L 416-1 CRpm) majoration départementale

>arrêté fixant les maxima et les minima du
prix du fermage

[•Base + majoration bail à long terme]

Nord	Pas de Calais	Somme	Aisne	Oise
10%	18%	33,98 à 39,19%	6%	36,46 %

PRIX DU FERMAGE d'un bail cessible hors cadre familial

« 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. »

Supplément de fermage et bail cessible hors cadre familial

DUREE de 18 ans

- base

+ Majoration
légale de 50 %

DUREE de (+) de 18 ans

- base

+ majoration bail à long
terme selon arrêté

+ majoration légale de 50 %

BAIL ENVIRONNEMENTAL et absence de minima

- > « *et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27.* »
- > « Les minima arrêtés par l'autorité administrative **ne s'appliquent pas** au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27. »

« *Le bail environnemental permet*

- *d'accélérer la **transition vers l'agro-écologie**, et*
- « ***l'encourage** » lorsque le propriétaire consent un « **montant plus faible du fermage** », mécanisme prévu par le premier alinéa de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime en **contrepartie des 'obligations supplémentaires' imposées au preneur.** »*

Rapport SENAT n° 386 (2013-2014) de MM. Didier GUILLAUME et Philippe LEROY

Bail rural par détermination de la loi

- L 415-10 CRpm
- « Les dispositions du présent titre s'appliquent aux baux ci-après énumérés :
 - ❶ baux d'élevage concernant toute production hors sol,
 - ❷ de marais salants,
 - ❸ d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole, baux d'établissements horticoles,
 - ❹ de cultures maraîchères et
 - ❺ de culture de champignons,
 - ❻ ainsi que les baux d'élevage apicole. »

Arrêté préfectoral - Défaut - Valeur locative - Appréciation souveraine



- 3^{ème} civ. 18 mai 2005 N° de pourvoi: 04-11758
- « Lorsque dans le département du bien loué, le montant du fermage du type d'exploitation concerné n'a pas donné lieu à un arrêté préfectoral à l'époque de la conclusion du bail, les juges du fond déterminent souverainement la valeur locative selon
 - ☒ les situations locales,
 - ☒ les usages professionnels et
 - ☒ les minima et maxima applicables à ce type d'exploitation dans un département voisin. »
- poulailier : Cass.3^{ème} civ. 18 mai 2005 n°04-11758
- à rapprocher : Cass.3^{ème} civ. 11 mars 2014 n°13-10.685

ACTIVITE EQUESTRE	Nature	Arrêté NORD	mini en €	maxi en € 2019
	Carrière		1.04€	6.18 €
	Marcheurs		1030,93€/unité	5154,65€/ unité
	Pistes		1,04 €	4,11 €
	Manège couvert		4,11 €	20,61€
	Paddock (sol stabilisé, sablé et clôtures Appropriées et < 1ha)		0,22 €	2,06 €
	Logement des animaux			
	Catégorie 1		10,31€	51,56€
	Catégorie 2		5,16€	30,93 €
	Catégorie 3		(cf aux bâtiments d'exploitation (art,2 du présent arrêté)	
	Bâtiment relatif à l'accueil du public et du personnel		20,61€	60.85€
	Stockage fourrage		arrêté bâtiment d'exploitation (art,2 de l'arreté)	
	Pâture spécialement aménagées pour l'accueil des chevaux		possibilité de majorer les loyers des prairies fixes conformément à l'article 1 jusqu'à 3 fois en fonction de la qualité de l'aménagement (état des lices,...)	
	Autres cas (y compris simple clôture électrique)		se référer aux prairies (article 1 du présent arrêté)	

FERMAGES SPECIFIQUES

- **AISNE**

↳ VIGNES AOP [arrêté du 8/8/14 actualisé]
Cours moyen du raisin fixé par arrêté préfectoral

↳ Carrières de champignons

valeur locative en € pour 10 000 m² de culture

- **PAS DE CALAIS**

↳ CRESSONNIERES [30/9/19]

Cat supérieure	19,81€/are	28,34€/ are
Cat.1	17,21 €	19,81 €
Cat . 2	11,41 €	17,21€
Cat. 3	8,16 €	11. 41€

↳ productions spécialisées n'entrant pas dans un assolement polyculture ...

- Article 4 « la valeur locative des biens affectés de façon permanente à un production spécialisée n'entrant pas dans un **assolement de polyculture** sera calculée de la même manière que celle des terres labourables ou des prairies. »



② BASES REGLEMENTAIRES du PRIX du FERMAGE départemental



POINTS > PAS DE CALAIS

ETAT DES LIEUX : « évaluation du parcellaire »

QUALITE ; ETAT DU SOL

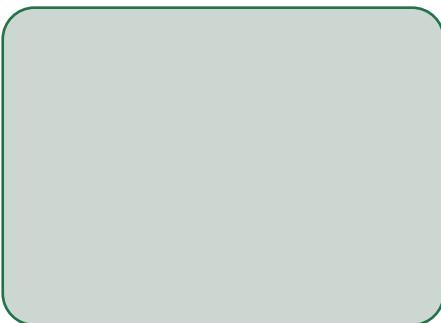
TAILLE ; FORME ; SURFACES improductives

ACCES ; RELIEF



Qualité agronomique : 70 points

- 1^{ère} (70 à 60) 2^{ème} (63 à 50) 3^{ème} (53 à 40) 4^{ème} (43 à 30) 5^{ème} (33 à 20)



Taille Forme Surfaces improductives

- +5 ha (10) 3 à 4,99 (8) 1 à 2,99 (6) 0,5 à 0,99 (3) -0,49 (0)
- Rectangulaire carre (3) trapézoïdale (2) sans forme définie (1) cours tours (0)
- Surfaces improductives : aucune (7) ; perte de récolte<3% /Rdtm de la zone (5) ; entre 3% et 8% (3) ; perte égale ou >à 15% / Rdmt de la zone (0)



Accès Relief

- Chemin empierré pour tous transports en toute saison (3) ; accès difficile pas de largeur ou haute circulation (2) ; Accès difficile majeur partie de l'année (0)
- Surface plane (7) ; surface à faible déclivité (4) ; surface à relief prononcé (2) relief important à très forte déclivité (0)

PAS DE CALAIS : EN POINTS.....

- PAS DE CALAIS (2019)

- 1^{ère} tranche
 - 2^{ème} tranche
 - 3^{ème} tranche
 - 4^{ème} tranche

- Nombre

- de points

	20 à 57 pts	58 à 79 pts	80 à 93 pts	94 à 100 pts
--	-------------	-------------	-------------	--------------

-

- valeur locative

- à l'hectare

	46,6 € à 129,8 €	129,9 € à 176,7 €	176,8 € à 202,3 €	202,4 € à 227,6 €
--	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

- Extrait terres et territoires n° 130 du 11/10/19

ainsi que de la **structure parcellaire du bien loué**

- Critère de situation : « les biens »

- PAS DE CALAIS

- Section de WATERINGUES et à la TAXE D'ASSAINISSEMENT : - **10%**



- Critères d'imputabilité de la charge : «le locataire » et la situation

- NORD

- Taxes des wateringues : valeur de la catégorie du bien loué supporté par le preneur :

> abattement de - **10%**



- ZONE A : catégorie 1 155,84€ et 167,84€ > 141,67€ et 152,58 €

(NORD) qualité des sols TERRES...

- CATEGORIE 1
- Terres profondes à bonnes texture physico-chimique permettant d'obtenir, pour toutes les cultures pratiquées dans la région donnée, des rendements réguliers ne présentant aucune difficulté d'exploitation, tant sur le plan du relief que sur celui de l'accessibilité et de la configuration et dont la superficie en exploitation permet une utilisation rationnelle adaptée aux méthodes modernes.
- CATEGORIE 2
- Terres de moindre qualité que dans la catégorie précédente- permettant d'obtenir toutefois, pour toutes les cultures, un rendement régulier et ne présentant pas de difficulté d'exploitation tant sur le plan du relief que sur celui de l'accessibilité et de la configuration.

... qualité des sols **TERRES**

- CATEGORIE 3

Terres caillouteuses, crayeuses, sableuses, humides, ne présentant pas de grosses difficultés d'exploitation sur le plan du relief, de l'accessibilité ou de la configuration et autres types de terres exigeant des conditions spéciales d'exploitation.

- CATEGORIE 4

Terres caillouteuses, crayeuses, sableuses, humides, présentant en plus de grosses difficultés d'exploitation sur le plan du relief, de l'accessibilité ou de la configuration.

NORD ...PÂTURES

- Catégorie I

Pâtures Homogènes, profondes, permettant d'obtenir de bons rendements, réguliers, et ne présentant aucune difficulté d'exploitation, d'accès facile, sans servitude de passage ni plantations et abreuviées en permanence.

- Catégorie II

Pâtures de qualité moindre ou présentant certaines difficultés d'exploitation.

- Catégorie III

Pâtures de qualité moyenne, moins profondes, inondables en hiver.

- Catégorie IV

Pâtures de mauvaise qualité, avec sol superficiel inondables après le mois de mai et difficiles d'accès.

Bâtiments d'exploitation

comparaison des fourchettes



	NORD		cat.	Pas de Calais		SOMME		AISNE	OISE	
• Catégorie exceptionnelle	1,86	2,75	1	2,29*	2,97*	1,52	3,50	1,46	4,34	1,53 3,45
• Catégorie 1	1,47	2,20	2	1,70*	2,29*	1,30	2,18	1,46	3,34	1,31 2,16
• Catégorie 2	1,08	1,81	3	0,80*	1,70*	1,30	1,77	1,24	2,06	1,31 1,74
• Catégorie 3	0,00	1,48	4	0,36*	0,80*	0,10	1,56	1,24	1,67	0,08 1,30
			5					0,09	1,23	

- * Pas de Calais : « en cas d'aménagement intérieur effectué par le bailleur, le montant de la location sera majoré de 3% du cout de ces aménagements dans la limite des maxima ci-dessus. »

BATIMENTS HABITATION

PRINCIPE

- Les **maxima et minima des loyers** des bâtiments d'habitation sont exprimés en **monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** .

Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de

- **l'état d'entretien et de conservation des logements,**
- **de leur importance,**
- **de leur confort**
- **et de leur situation par rapport à l'exploitation ;**
- ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement ;
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Article 4 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

- Article 4-1
- La **superficie de la partie privative** d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est
- la superficie des **planchers des locaux clos et couverts** après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.
- Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux **d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre**.
- (Les lots ou fractions de lots d'une **superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte** pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.)



NORD

Catégorie 1

- maison de - **20 ans**
séparée du bâtiment d'exploitation
- en bon état d'entretien bien isolée
- disposant du chauffage central
- d'une salle de bain ; de wc intérieur
- doté d'un garage et de dépendance

Habitation NORD Catégories 2 & 3

Catégorie 2

- Maison de **plus de 20 ans**
- séparée ou non du bâtiment d'exploitation
- comprenant les mêmes équipements utilisés à la première catégorie

Catégorie 3

- Maison **vétuste**
- présentant un confort réduit et des défauts d'isolation

2 REGIMES D'INDEXATION du FERMAGE

TERRES et BATIMENT d'EXPLOITATION

- 2010
- Fin de l'indice départemental
- **INDICE NATIONAL DES FERMAGES (INF)**
- a) 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;
- b) Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

• HABITATION

- **INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)**
- 1 TRIMESTRE
- 2 TRIMESTRE
- 3 TRIMESTRE
- 4 TRIMESTRE

Habitation et indice de référence des loyers

2019

- | | | |
|---|--------|--------|
| • T2 (INSEE du 11,7,19 / | 129,72 | +1,53% |
| • T1 (INSEE du 11.4.19 / JO du 12.4.19) | 129,38 | + 1,70 |

2018

- | | | |
|---|--------|--------|
| • T4 (INSEE du 15.1.19 / JO du 16.1.19) | 129,03 | + 1,74 |
| • T3 (INSEE du 11.10.18) | 128,45 | + 1,57 |
| • T2 (INSEE du 12.7.18 / JO du 13.7.18) | 127,77 | + 1,25 |
| • T1 (INSEE du 12.4.18 / JO du 13.4.18) | 127,22 | + 1,05 |

2017

- | | | |
|---|--------|--------|
| • T4 (INSEE du 12.1.18 / JO du 13.1.18) | 126,82 | + 1,05 |
| • T3 (INSEE du 12.10.17 / JO du 13.10.17) | 126,46 | + 0,90 |
| • T2 (INSEE du 13.7.17 / JO du 16.7.17) | 126,19 | + 0,75 |
| • T1 (INSEE du 13.4.17 / JO du 14.4.07) | 125,90 | + 0,51 |

Non bâti et bâtiments d'exploitation : Indice National des Fermages

- 2010 : Fin de l'indice départemental
- **INDICE NATIONAL DES FERMAGES (INF)**
- 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;
- b) Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Année indice	évolution/ 1 an	
2009	100	(base)
2010	98,37	-1,63 %
2011	101,25	2,92
2012	103,95	2,67
2013	106,68	2,63
2014	108,3	1,52
2015	110,05	1,61
2016	109,59	- 0,42
2017	106,28	- 3,02
2018	103,05	- 3,04
2019	104,76	+1,66 %

Bâtiments d'exploitation 2019

NORD	catégorie	mini	maxi
	• Catégorie exceptionnelle	1,86	2,75
	• Catégorie 1	1,47	2,20
	• Catégorie 2	1,08	1,81
	• Catégorie 3	0	1,48€/m ² /an

NORD Zone A

Région de LILLE ; Plaine de la LYS ; Flandres maritime et intérieure ;
terre : > Avesnois ; Cambresis ;)

NON BATI (€/ha/an) (base 2019)

Catégorie	mini	maxi
• 1	168,97	< > <u>181,98 €</u>
• 2	129,97	168,97
• 3	95,89	129,97
• 4	0	95,89

BATIMENTS D'EXPLOITATION base NORD 19

• Exceptionnelle	1,86	< > 2,75 €
• 1	1,47	2,20
• 2	1,08	1,81
• 3	0,00	1,48

(en €/m² surface hors œuvre/an)

• **Habitation** (NORD 2019)

• **Catégorie (€/m²/mois)**

	mini	maxi
• 1	4,17	< > 8,34 €
• 2	3,08	< > 6,25 €
• 3	2,08	< > 4,17 €

50 % : pour les m² entre 101 et 200 m²
75 % : pour les m² entre 201 et 250 m²
0 € au-delà de 250 m² :

structure parcellaire du bien loué

- Critères d'imputabilité de la charge :
«le locataire » et la situation géographique
- **NORD**
- **TAXES des WATERINGUES :** « valeur de la catégorie du bien loué supporté par le preneur » :

> **ABATTEMENT de - 10%**

ZONE A : Catégorie (2019)

	mini		maxi	
	Base	wateringues	base	wateringues
• 1	168,97	> 152,07 €/ha	181,98	> <u>163,78 €/ha</u>
• 2	129,97	> 116,97	168,97	> 152,07
• 3	95,89	> 86,30	129,97	> 116,97
• 4	0		95,89	> 86,30

**BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL : MAJORATION (s) - -
arrêté préfectoral pour le bail à long terme
- et/ majoration légale de 50 % pour le bail cessible**

NORD : exemple de la ZONE A (2019)
bail cessible hors cadre familial

Catégorie	minimum			maximum		
	base arrêté	18 ans	(+ 18 ans)	base arrêté	de 18 ans	(+) 18 ans)
• 1	168,97	> 185,86	(<u>278,80</u>)	et <u>181,98</u>	> 200,07	(<u>300,11</u>)
• 2	129,97	> 142,97	214,45	et 168,97	> 185,87	278,80
• 3	95,89	> 105,48	58,21	et 129,97	> 142,96	214,45
• 4	0			95,89	> 105,47	158,22

Bail authentique

MAJORATION et action en révision du prix du fermage

- Majoration de 50 % obligatoire ?

« Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 % »

Emploi du mode 'indicatif' = obligatoire

Montant
contestable en cours de bail ?

- L411-13 CRpm
- Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un **prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie** du bien particulier donné à bail, peut, **au cours de la troisième année de jouissance**, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour **la période du bail restant à courir** à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus.
- La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés

MODIFICATION du prix du bail et ACTUALISATION des bases de l'arrêté tous les 6 ans

- MODIFICATION de l'arrêté préfectoral

Le bail cessible hors cadre familial
n'est pas un
« bail à long terme » ?

L 416-1 <> L418-1

- L411-11
- (...) Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans.
- S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans.
- A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail

Prix du fermage et renouvellement du bail cessible

L 418-3 CRpm

- « *Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre.*
- *Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent.*
- *En cas de désaccord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux statue sur les conditions contestées du nouveau bail. »*

- Intangibilité des montants durant la convention sauf lors du renouvellement

Saisine du Tribunal paritaire des baux ruraux par LRAR

Charges foncières et preneur

- Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur.
- A cet effet, il est mis à sa charge, au profit du bailleur, une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail.
- A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.
- Le montant des taxes que les chambres d'agriculture sont autorisées à percevoir est, nonobstant toute clause ou disposition contraire, remboursé pour **moitié au propriétaire par le locataire** fermier ou métayer. (art. 1601 .I CGI)



Impôt foncier charge intégrale illicéité

- *« S'il peut être mis à la charge du preneur une fraction de l'impôt foncier supérieur au cinquième, elle ne saurait porter sur la totalité. »*
- Cass. 3^{ème} civ 7 mars 1990 JCP Not II p. 252
- Rep Ministérielle Dupilet D. n°3533 JO AN. Q. 18 janvier 1982 p.174
- 📖 article 2224 C. Civ. : remboursement : prescription quinquennale
- 📖 Cass. 3^{ème} civ. 2 avril 2008 N° de pourvoi: 07-10101 Jurisdata 2008-043513 BC III n°64
- *« L'action en répétition de l'indu, à la différence de l'action de in rem verso, ne peut être engagée que contre celui qui a reçu le paiement ou pour le compte duquel le paiement a été reçu, non contre celui pour le compte duquel le paiement a été effectué. »*

Grosses réparations et dispense

- 3^{ème} civ. 4 février 1986 N° 84-16360
- « *Aucun texte n'interdit aux parties à un bail à ferme de dispenser le bailleur de l'exécution des travaux d'entretien de la chose louée.* »
- Bulletin 1986 III N° 3 p. 3

Un SEUL DEFAULT de PAIEMENT huissier obligatoire suspension de la résiliation durant 2 ans



- Bail statutaire de 9 ans
- bail de 18 ans
- 2 échéances infructueuses
- Délai de 3 mois entre les mises en demeure
- Rappel de **l'article L 411-31 CRpm**
- L411-31 CRpm
- **> 1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;**

- Bail cessible hors cadre familial
- 1 seule mise en demeure
- Huissier de justice obligatoire
- 3 mois pour saisir le Juge et obtenir un délai pour s'acquitter de la dette sans excéder 2 ans.
- (Art.1343-5 ; ex-1244-1 code civil)

➔ L'action en résiliation est suspendue.

Aucune obligation d'indication impérative des droits du débiteur.



paiement partiel des fermages et résiliation -absence de force majeure ou raisons légitimes

- Un **paiement partiel**, non régularisé avant la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux
- sans justificatif d'un cas de force majeure ni de raisons sérieuses et légitimes pour ne pas payer intégralement les fermages,
- autorise la résiliation du bail
- Cass. 3 ème civ. 19 octobre 2017 N° 16-20396

Fonds
commercial

Art.L141-1
C.commerce

Fonds
artisanal

Art.19 Loi
du 5/7/1996

Fonds libéral

- Art.29, I de la loi n°2012-387 du 22/3/2012
- Civ 1 ere
- 7/11/2000

Fonds
agricole

Loi du
5/01/2006

- 
- CRITIQUES DU BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL
 - SECURISATION ET FINANCIARISATION
 - INDEMNITE pour « DEFAUT DE RENOUVELLEMENT »
 - FISCALITE HESITATIONS - ETALEMENT JURISPRUDENCES ET REPONSE MINISTERIELLE
 - RENOUVELLEMENT APPLICATION DANS LE TEMPS
 - RESILIATIONS FAUTIVES
SANS INDEMNITE pour défaut de renouvellement

source

Famille amis

Investisseurs
locaux et
connus

Investisseurs
non locaux et
non connus

logique

Investissement
éthique

Logique
patrimoniale

Logique
financière

mécanisme

Portage mise à
disposition
location vente
crédit bail

Prises de
participation
minoritaire
majoritaire
pleine propriété
rachat

Structure juridique

Exploitations
individuelles
GAEC

Autres formes
sociétaires

Holding autres
formes
sociétaires

MODELE *FAMILIAL*... ET FINANCIARISATION ?

- Délégation du travail
 - Travail à façon
 - fonds d'investissements
 - prise de participation holdings
 - SCIC TERRAFINE
- reconnue Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS)

NEGOCIATION FINANCIERE AUTORISEE

Patrimonialisation
du bail cessible
hors cadre familial

Lors de la CONCLUSION et la CESSION
du BAIL CESSIBLE HORS CADRE
FAMILIAL

Cour de Cassation 3ème civ. du 12/12/2012 (12-40.075) QPC

- « la disposition critiquée, corollaire du dispositif d'encadrement des loyers et de l'incessibilité du bail rural, n'a ni pour objet, ni pour effet de priver le bailleur ou le preneur sortant de leur droit de propriété, qu'elle poursuit un objectif **d'intérêt général** de politique agricole visant à faciliter l'installation des exploitants, qu'elle s'applique sans distinction aux exploitants individuels ou dans le cadre d'une société et que les parties ont la faculté de s'y soustraire en concluant un bail cessible hors du cadre familial, en sorte qu'il n'est porté atteinte ni au droit de propriété, ni au principe d'égalité, ni au principe de sécurité juridique, ni à la liberté d'entreprendre tels que constitutionnellement garantis. »

- Bulletin 2012, III, n° 186

- "Les dispositions de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime portent-elles atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 2, 4, 6, 16 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et l'article 1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ? "

Bail rural cessible - bail commercial

- L 418-3 code rural et la pêche maritime
- « Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article L. 411-53 ou défaut de paiement (...), le bailleur paie une indemnité correspondant 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**»
- (C. com., art. L. 145-14, al. 1er).
- « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au « **préjudice causé par le défaut de renouvellement** »

NON RENOUVELLEMENT du bail sans motif avec INDEMNITE pour DEFAUT DE RENOUVELLEMENT

- « SANS MOTIF »

- « *Ce congé est notifié sans que soient exigées les conditions énoncées à la section 8 du chapitre 1er du présent titre. »*

Titre 1 – chapitre 1^{er} – section 8 (L411-46 à L 411-68)

- ↳ droit de reprise pour exploitation
- ↳ droit au renouvellement

CUMUL DE DEUX TYPES d'INDEMNISATION

bailleur ↔ preneur

- Article L 411-69 CRpm
- L 418-3 CRpm
- Indemnité au preneur **sortant** pour les améliorations apportées au fonds
- Indemnité pour refus de renouvellement à l'initiative du bailleur

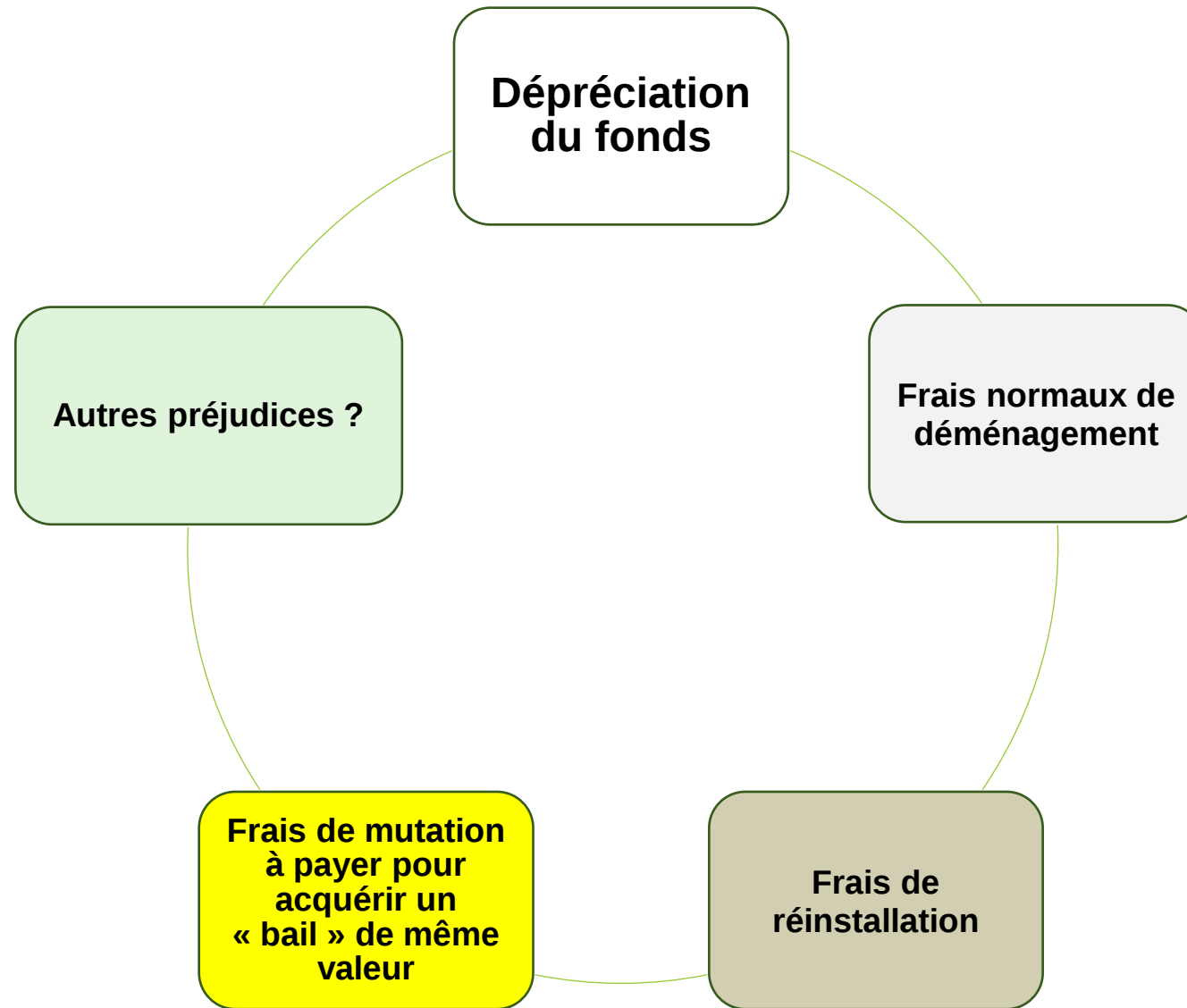
RESILIATION en fin de bail **sans** MOTIF contre INDEMNITE

- Huissier
- 18 mois



- INDEMNITE
- « ***égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement*** »
qui comprend NOTAMMENT
 - ✓ la **DEPRECIATION** du FONDS
 - ✓ Les **frais normaux** de déménagement et de réinstallation
 - ✓ ainsi que les **frais et droits de mutation** pour acquérir un bail de même valeur. »

préjudice causé par le défaut de renouvellement



... sauf justification que le préjudice est moindre

« Il faut avouer
que cette rédaction laisse place
à l'imagination. »

Ph DESWARTE
Notaire honoraire

...Calcul en droit commercial complexe et imprévisible

- Perte du fonds
- Valeur du droit au bail si elle est supérieure à la valeur du fonds

Méthode du différentiel entre « le loyer du preneur et le loyer du marché » affecté d'un coefficient multiplicateur;

- Frais de transfert du fonds

« aucune indemnité principale n'a été réclamée le fonds ayant été transféré sans disparaître. »

CA DOUAI 21 juin 2018 n°14/06929

- Beddeleem Olivier
l'indemnité d'éviction »

*« analyse statistique de
RL juin 19 p.46*

- Méthode de rentabilité

EBE moyen X Coefficient multiplicateur : 2 à 10

Notoriété ; lieux ; ancienneté : 4

- Méthode du chiffres d'affaire plutôt que le bénéfice

Photographe : 60% CA TTC (Cour d'appel Pau
11 mars 2019 n°15/00081

Boulangerie : 88,21% CA HT

- Barème : CA DOUAI 25/10/2018
n°14/05616

- Revalorisation indemnitaire
CA DOUAI 25/10/2018 n° 16/05161

APPROCHE de l'indemnité nécessité de l'expert

- METHODE par COMPARAISON

- VALEUR de l'ENTREPRISE AGRICOLE

Valeur substantielle et valeur de rendement corrigé des risques
limite : valorisation de tous les éléments

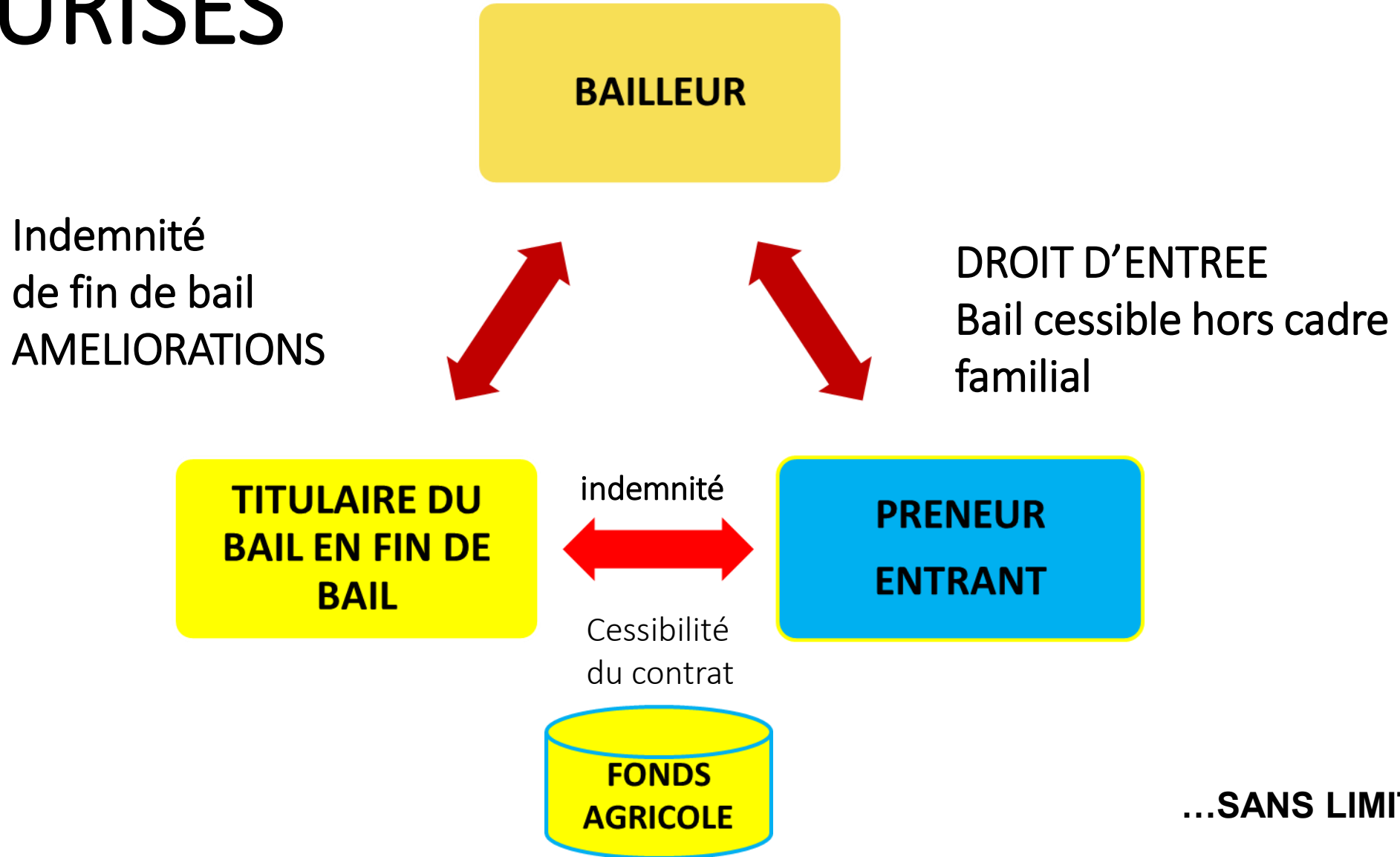
- CAPITALISATION de la MARGE BRUTE

Expropriation

durée du bail, pression foncière, dépréciation défiguration rupture d'unité
d'améliorations foncières

> Prévoir dans le bail initial

FLUX FINANCIERS SECURISES



...SANS LIMITE !

INDEMNITE D'ENTREE

> « INDEMNITE » compensatrice des avantages de la propriété rurale acquis par le titulaire du bail cessible hors cadre familial

- Compensation de la **dépréciation future du fermage** qui ne correspond plus à la valeur locative réelle dans un marché libre
- Contrepartie à l'**immobilisation** du bien du bailleur
- (encadrement des fermages)
- Absence de liberté contractuelle
- Indemnité de fin de contrat ou d'entrée sans antécédent
ni référence

- > « SUPPLEMENT de FERMAGE »
- en plus de la majoration légale

- « *contrepartie pécuniaire à la dépréciation de la valeur des biens loués.* »
- RM n°44752 JOAN 1/9/09

notion de « dépréciation » du patrimoine bail de 40 ans - stipulations conventionnelles

- CE 29 janvier 1989 N° 68212
- « Le contribuable a loué l'immeuble en cause à la caisse d'épargne de Saint-Nazaire, qui n'a pas la qualité de commerçant, par un bail civil de 40 ans, et s'est en outre obligé à renoncer à toute faculté de résiliation de ce bail, sauf au cas de non paiement des loyers.
- De telles stipulations entraînent nécessairement la disparition du fonds de commerce qui y était antérieurement situé.
- Ainsi l'indemnité versée par la caisse locataire, en sus du loyer prévu au bail, lequel a un caractère normal, doit, dans les circonstances de l'espèce, être regardée comme la contrepartie de la dépréciation affectant le patrimoine du contribuable du fait de la nature et de la durée dudit bail et non comme un supplément de loyer. »

Notion de « dépréciation » du patrimoine

- Conseil d'État 3 et 8ème sous-sect. réunies 3 juillet 2009 N° 298433
- « Si le droit d'entrée perçu par le bailleur doit être en principe regardé comme un **supplément de loyer**,
- Il en va autrement si dans les *circonstances de l'espèce*
- il apparaît d'une part que le loyer n'est pas anormalement bas
- et d'autre part que le **droit d'entrée** constitue la contrepartie d'une dépréciation du patrimoine du bailleur ou de la cession d'un élément d'actif. »

SUPPLEMENT DE LOYER ...



- Conseil d'État 3ème - 8ème ch. réunies 15 février 2019 N° 410796
- **Le droit d'entrée dû lors de la conclusion d'un bail commercial doit, en principe, être regardé comme un supplément de loyer qui constitue, avec le loyer lui-même, la contrepartie d'une opération unique de location, et qui est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que celui-ci, et non comme une indemnité destinée à dédommager le bailleur d'un préjudice résultant de la dépréciation de son patrimoine.**
- **La seule circonstance que le bail commercial se traduise, pour le preneur, par la création d'un élément d'actif nouveau, compte tenu du droit au renouvellement du bail que celui-ci acquiert, ne suffit pas pour caractériser une telle dépréciation.**
- CE, Section, 24 février 1978, Société anonyme X., n° 97347, p. 105 ;
- CAA de MARSEILLE du 13 novembre 2012 n°11MA000235

« *Le droit d'entrée perçu par le bailleur doit en principe être regardé comme un SUPPLEMENT de LOYER.* »

Question N° 18874 de M. Christian Jacob... à suivre

traitement fiscal de l'indemnité de pas de porte

- M. Christian Jacob attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006 sur le bail cessible hors du cadre familial.
- Le preneur peut céder son bail sous réserve de notifier au bailleur ce projet.
- La cession s'opère sous réserve que le bailleur n'y oppose aucun motif légitime dans les deux mois.
- Un droit de préférence peut être prévu au profit du propriétaire pour la cession isolée du bail.
- L'article L. 411-74 du code rural est inapplicable aux cessions de baux cessibles hors du cadre familial, ce qui permet de donner une valeur à ce bail. Le bailleur peut également demander au preneur un prix en contrepartie de la conclusion d'un tel bail.
- L'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime qui, à titre principal, interdit les **pas-de-porte**, n'est pas applicable aux cessions des baux cessibles hors cadre familial. Cette disposition, adoptée afin d'éviter toute ambiguïté, notamment lorsque la cession du bail s'accompagne de la cession du fonds agricole a été élargie par la loi de modernisation de l'agriculture. **Se pose dès lors la question du traitement fiscal de l'indemnité (prix) perçue par le bailleur lors de la conclusion d'un bail cessible au profit du preneur.** .../...

- Question publiée au JO le : 16/04/2019 page : 3388

Question N° 18874 de M. Christian Jacob... à suivre

traitement fiscal de l'indemnité de pas de porte

.../...

- Il lui demande si le prix perçu par le bailleur doit être considéré comme un **revenu foncier imposable** ou être totalisé avec les autres revenus du contribuable pour former le revenu global qui sera soumis à l'impôt sur le revenu.
- La conclusion d'un bail cessible au preneur par le bailleur avec versement d'une indemnité, lors de la conclusion du bail par le preneur au bailleur, peut aussi éventuellement être considérée comme une **indemnité compensatrice de la perte de la disponibilité du bien**.
-
- En effet, une parcelle grevée d'un bail, et notamment d'un bail cessible voit sa valeur considérablement diminuée par rapport au même bien libre de toute occupation. S'agissant d'une **indemnité « compensatrice »**, cette indemnité ne semble pas être imposable puisqu'elle ne compense que la perte de capital.
- Il lui demande de lui préciser quel traitement fiscal doit être retenu lors de la perception du prix par le bailleur.
- Question publiée au JO le : **16/04/2019** page : 3388

« Revenu exceptionnel » du droit d'entrée

- *CE arrêt du 24 octobre 1963 n° 57313*

« l'indemnité de « pas-de-porte » perçue par un propriétaire :

*cette indemnité s'analyse comme un **supplément de loyer** perçu d'avance mais elle n'en a pas moins le caractère d'un **revenu exceptionnel** »*

- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4620-PGP.html?identifiant=BOI-IR-LIQ-20-30-20-20160720>

CSG CRDS

- contribution sociale généralisée (CSG) : 9,9 %
- contribution
au remboursement de la dette sociale (CRDS) : 0,5 %
- prélèvement de solidarité : 7,5 %
- Contribution additionnelle 0,3 %
- Soit un taux global de prélèvements sociaux égal à 18,2 %

Etalement des revenus exceptionnels

REGIME DU QUOTIENT

- « I. – Lorsqu'au cours d'une année un contribuable a réalisé un revenu qui par sa nature n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement
- et que le montant de ce revenu exceptionnel dépasse la moyenne des revenus nets d'après lesquels ce contribuable a été soumis à l'impôt sur le revenu au titre des trois dernières années,
- l'intéressé peut demander que l'impôt correspondant soit calculé en ajoutant le quart du revenu exceptionnel net à son revenu net global imposable et en multipliant par quatre la cotisation supplémentaire ainsi obtenue.
- Les dispositions prévues au premier alinéa sont également applicables aux primes de départ volontaire ainsi qu'aux sommes reçues par les bailleurs de biens ruraux au titre d'avances sur les fermages pour les baux conclus à l'occasion de l'installation d'un jeune agriculteur bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou d'un prêt à moyen terme spécial, et aux primes ou indemnités versées à titre exceptionnel aux salariés lors d'un changement de lieu de travail impliquant un transfert du domicile ou de la résidence, même si leur montant n'excède pas la moyenne des revenus nets imposables des trois dernières années. »
- Article 163-0 A du Code général des impôts

QUOTIENT

Principe du calcul selon le système du quotient, exemple :

Vous êtes marié sans enfant.

En N, votre revenu net imposable est de 45 000 € et vous avez perçu une indemnité nette de départ en retraite de 16 000 €. Le calcul d'impôt est le suivant :

Calcul de l'impôt dû sur le revenu net imposable hors indemnité : 45 000 €, impôt correspondant : 3 554 €

Calcul de l'impôt dû sur le revenu net imposable + l'indemnité nette après quotient (1/4 de 16 000 €) : 45 000 € + 4 000 € = 49 000 €, impôt dû : 4 114 €

Donc un supplément d'impôt correspondant à **un quart de l'indemnité** de : 4 114 € - 3 554 € = 560 €

D'où un supplément d'impôt pour la totalité de l'indemnité de : 560 € x 4 = 2 240 €

Calcul de l'impôt total dû : Impôt sur les seuls revenus ordinaires + Impôt dû sur l'indemnité :
3 554 € + 2 240 € = 5 794 €

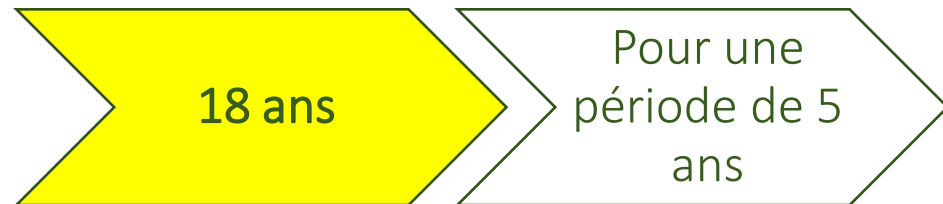
Sans le quotient, l'impôt sur le revenu total (61 000 €) se serait élevé à 6 687 €



④ RENOUVELLEMENT du bail cessible hors cadre familial

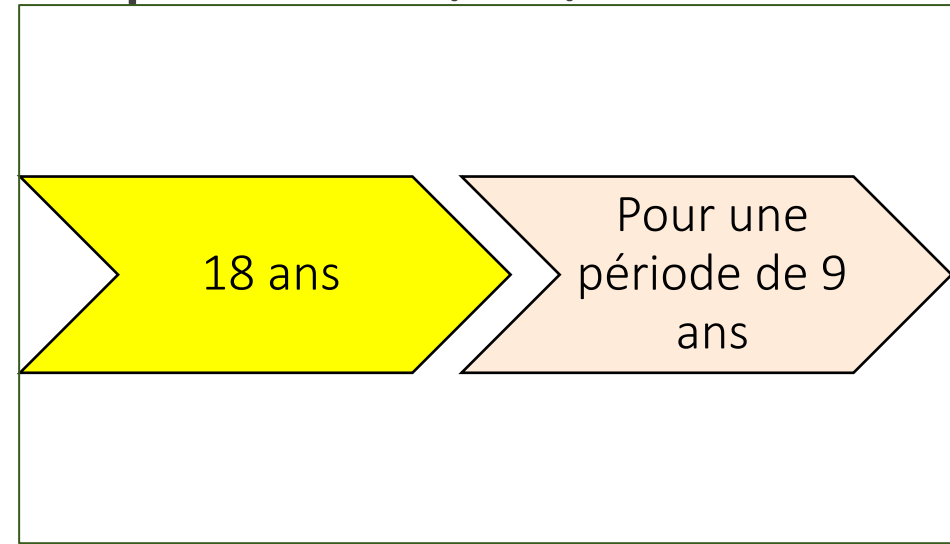
‘date de conclusion du bail initial’

Avant le 13/10/2014



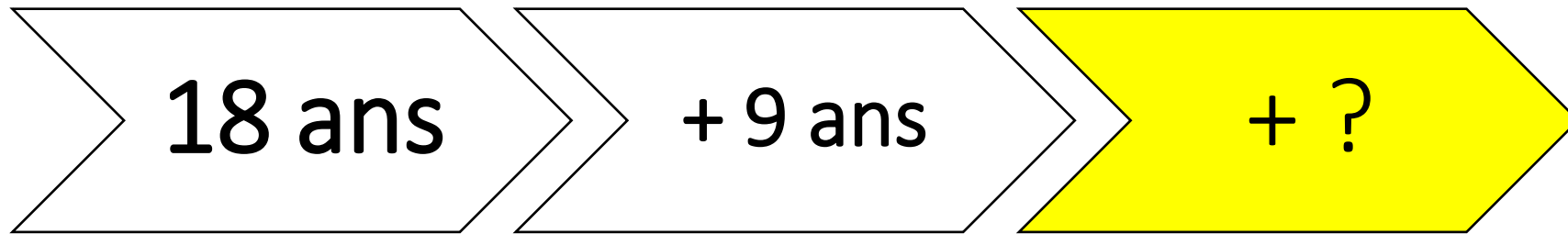
Non applicable aux baux en cours

• Après le 13/10/2014



18 + 9 et... ?

- le bail est renouvelé pour « une période de 9 ans »



Conseil prévoir au contrat : « ***par*** » période de 9 ans »

⑤ RESILIATION FAUTIVE et NON RENOUVELLEMENT sans indemnité du préjudice de non renouvellement

- Défaut de paiement de fermage (après 1 mise en demeure)
- Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation
- Non respect du preneur des clauses environnementales
- Sous location
- Mise à disposition et l'adhésion à une société

MOTIFS de REFUS de renouvellement avec indemnité d'éviction

- Article L411-64 CRpm

Limitation ou refus de renouvellement du bail en raison de l'**âge**

- L411-62

Refus de renouvellement partiel pour **agrandissement** d'une autre exploitation louée

- L 411-32

Changement de destination du sol

- doctrine

Non renouvellement après le bail initial et une 1^{ère} période de renouvellement ?

PREEMPTION

- DROIT DE PREEMPTION & DUREE DE DETENTION DU BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL
- DROIT DE PREEMPTION STATUTAIRE & BAIL CESSIBLE DE MOINS DE 3 ANS
- DROIT DE PREEMPTION ATTENU & BAIL CESSIBLE DE PLUS DE 3 ANS

⑥ VENTE et DROIT de PREEMPTION

- « Toutefois, ne sont pas applicables aux biens immobiliers faisant l'objet de tels baux les articles L. 143-1 à L. 143-15 et L. 412-7 dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans. »

↳ L143-1 à L143-15 : Chapitre III : droit de préemption des SAFER

↳ L412-7 CRpm : action en révision du prix et conditions exagérées

DROIT DE PREEMPTION ATTENUUE

- DROIT de PREEMPTION du preneur -
sans - action en révision de prix –
après **3 années** de location
article L 412-7 CRpm
- DROIT DE PREEMPTION de la SAFER écarté pour -les baux cessibles de - **plus de 3 ans** -
- articles L. 143-1 à L. 143-15 CRpm



Valeur vénale – MOINS VALUE résultant du BAIL

- « La moins-value résultant de l'existence d'un bail au jour de la vente doit être prise en considération, même si l'acquéreur est le fermier. »
- Cass. 3e civ. 7 nov. 1990, n° 89-12.226 : Bull. civ. III n° 220

- « La moins-value diminue au fil des ans et disparaît pratiquement, dans les 2 dernières années du bail. »
- (Cass. 3e civ. 12 oct. 1994, n° 92-17.724 Bull. civ. III n° 177).

JEU de l'OFFRE et la DEMANDE sur un MARCHE REEL

Cour de cassation

chambre commerciale

27 mars 2019 N° 18-10933

« La **valeur vénale** d'un immeuble correspond

au prix qui pourrait en être obtenu **par le jeu de l'offre et de la demande sur un marché réel,**

compte tenu de la situation de fait et de droit dans laquelle l'immeuble se trouve lors du fait générateur de l'impôt. »

- Cour de cassation
- chambre commerciale
- 20 février 2019 N° 17-24593

- « La **valeur vénale** d'un bien est constituée par

le prix qui pourrait en être obtenu par **le jeu de l'offre et de la demande** dans un marché réel au jour de la mutation

et qu'elle est déterminée à partir d'une comparaison tirée de la cession de biens intrinsèquement similaires. »

barème de la valeur vénale

L312-4 CRpm

- Un **barème de la valeur vénale moyenne des terres agricoles** est publié chaque année par décision du ministre chargé de l'agriculture.

Ce barème est établi pour chaque département, par **région naturelle** et nature de culture, en tenant compte notamment des valeurs retenues à l'occasion des mutations intervenues au cours de l'année précédente et, au besoin, au cours des **cinq dernières années**.

Les informations figurant au barème de la valeur vénale des terres agricoles constituent « **un élément** » d'appréciation du juge pour la fixation du prix des terres.

Les modalités d'établissement du barème prévu au présent article sont fixées par décret.

BAREME INDICATIF des VALEURS des TERRES en 2018

- Arrêté du 28 juin 2019 portant
fixation du barème indicatif
de la valeur vénale moyenne
des terres agricoles en 2018

JO 14 juillet 2019

PRIX DES TERRES ET PRES **LIBRES** NON BATIS - Prix moyens triennaux * en euros courants par hectare



Département OISE et région agricole

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	<u>2018</u>	Evolution	Prix minimal 2018/2017	Prix maximal 2018 2018
Plateau picard										
8 520	8 790	8 440	6 600	6 550	7 030	7 020	9 990	+ 42 %	2 700	15 560
Noyonnais, Soissonnais										
6 610	7 530	8 850	7 830	8 070	6 840	8 450	7 770	- 8 %	2 580	15 870
Valois et Multien										
8 990	10 590	14 230	16 240	13 890	12 500	14 130	13 120	- 7 %	3 500	20 630
Pays de Bray										
5 650	6 270	6 870	7 330	7 550	7 710	7 810	8 190	+ 5 %	2 990	14 780
Vexin, Pays de Thelle, Clermontois										
6 660	8 390	9 020	8 790	9 400	9 020	10 370	8 840	- 15 %	3 280	NS
OISE										
7 840	8 650	9 390	8 710	8 440	8 250	8 920	9 900	+ 11 %	-	-

PRIX DES TERRES ET PRES LOUES NON BATIS - Prix moyens triennaux * en euros courants par hectare

Département et région agricole

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	<u>2018</u>	Evolution 2018/2017	Prix minimal 2018	Prix maximal 2018
Plateau picard										
4 980	5 020	5 340	5 660	5 910	6 090	6 000	6 020	0 %	4 050	9 870
Noyonnais, Soissonnais										
4 380	4 470	4 700	4 930	5 310	5 360	5 530	5 620	+ 2 %	3 980	8 000
Valois et Multien										
5 460	5 480	5 950	5 960	6 310	6 230	6 530	6 720	+ 3 %	4 250	10 000
Pays de Bray										
4 700	4 750	4 860	4 940	5 460	5 370	5 580	5 540	- 1 %	3 900	9 000
Vexin, Pays de Thelle, Clermontois										
4 590	4 880	5 390	5 680	6 070	6 560	6 880	7 120	+ 3 %	3 950	10 000
OISE										
4 870	4 970	5 320	5 560	5 890	6 060	6 170	6 270	+ 2 %	-	-



Région
Hauts-de-France

HAUTS-DE-France

PRIX DES TERRES ET PRES NON BATIS - Prix annuels hédoniques * en euros courants par hectare

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2018/2017
libres									
loués	8 340	9 380	9 690	10 230	9 950	9 330	9 420	9 720	+ 3 %
	4 850	5 000	5 310	5 460	5 730	5 870	6 150	6 310	+ 3 %

	Plafond	Rémunération	Fiscalité	Montant minimum à l'ouverture	Montant minimum versements	Multi détention	Autres conditions	
Livret A	Dès la naissance	22 950 €	0,75%	Sans	10 €	10 €	non	



PRIX DES VIGNES PAR APPELLATION - Prix annuels en milliers d'euros courants par hectare

Bassin viticole, département et appellation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2018/2017	Prix minimal 2018	Prix maximal 2018
CHAMPAGNE AISNE - Moyenne départementale AOP											
	735,9	793,2	798,1	815,5	866,0	855,9	872,3	852,1	- 2 %	-	-
<u>Champagne</u>											
	735,9	793,2	798,1	815,5	866,0	855,9	872,3	852,1	- 2 %	680,0	1 116,5

RAPPEL : droit de plantation et ... interdiction du bail cessible hors cadre familial !

- Non-vénalité des autorisations
 - Se distinguant des droits de plantation et de replantation,
 - les autorisations sont **personnelles au producteur** et **gratuites**.
- Instruction technique n° DGPE/SDFE/2016-293 du 5/4/2016 Cas de mutations ou de transferts d'autorisations de plantation de vignes (BO min. agr. n° 16, 14 avril 2016)
- Le transfert des autorisations de plantation dans le cadre d'un bail cessible hors cadre familial régi par les articles L. 418-1 à L. 418-5 du code rural et de la pêche maritime est exclu afin d'écarter tout risque de spéculation.
- -Article 62 du règlement n° 1308/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 (*JOUE n° L 347, 20 déc.*)
- - Articles D 665-1 à D 665-13 CRpm
- DE LOS ANGELES et B GRIMONPREZ : « autorisations de plantations viticoles : à l'incessibilité nul n'est tenu dict. Entr. Agr. Juin juil 2016 p,1 »

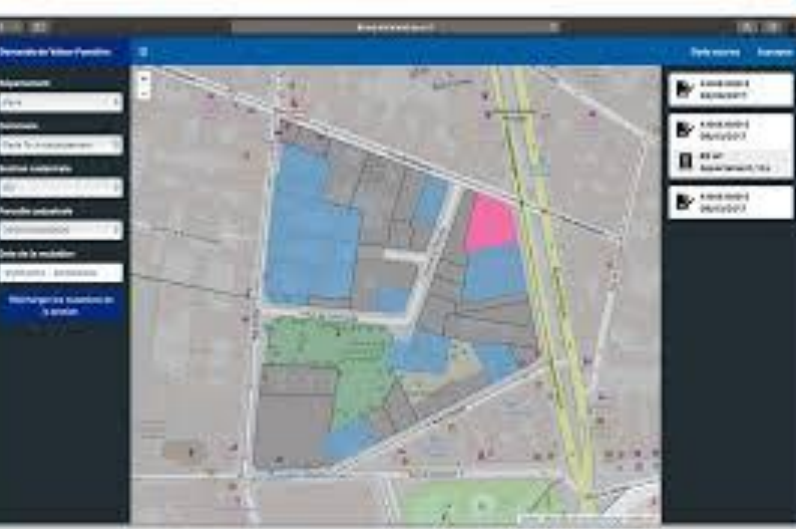


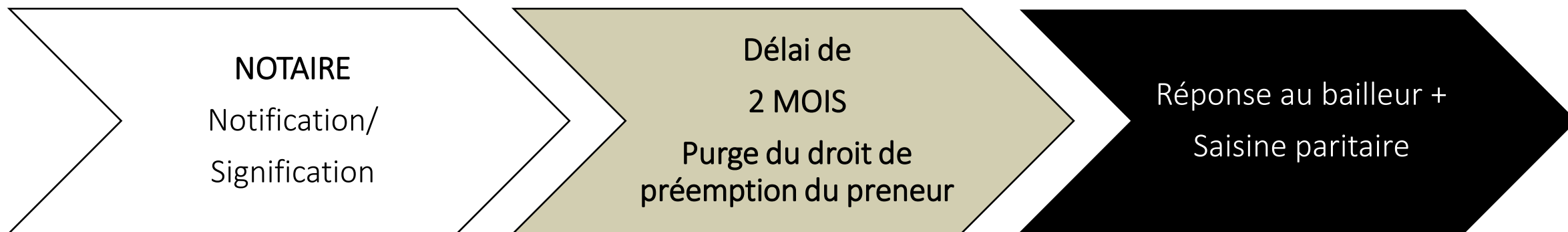
plate-forme
data.gouv.fr

• DEMANDE DE VALEUR FONCIERE

DVF

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

bail cessible de moins de 3 ans
**ACTION EN REVISION DE
PRIX EXAGERE** dans les 2 MOIS



INFORMATION LOYALE

Cassation 3^{ème} civ. 23 mai 2012 N° 10-20170

- Une information loyale du preneur exige que le notaire mentionne dans le courrier de notification les éléments d'information le mettant en mesure d'exercer utilement son droit de préemption.

☞ L'absence de la mention



des noms et



adresses des co-indivisaires vendeurs

rend la notification irrégulière et le délai de deux mois pour purger la **préemption** n'a pas pu commencer à courir.

Commission de l'intermédiaire

- Cass. 3e civ. 24 juin 2015 n° 14-18.684
 - « Une information loyale du preneur exige que le notaire mentionne dans le courrier de notification les éléments d'information le mettant en mesure d'exercer utilement son droit de préemption et notamment le montant de la commission de l'intermédiaire. »
- ≡ contraire : Cass. 3e civ. 3 juill. 2013 n° 12-19.442 Bull. civ. III n° 92 (bail habitation)
- Le locataire titulaire d'un droit de préemption **acceptant l'offre de vente** du bien qu'il habite qui **n'a pas à être présenté par l'agent immobilier**, mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien
 - ≡ Nuance : Cass. 11 décembre 2013 n°12-13441 BC III n°160 (offre validée dès lors que rien ne permet d'établir que le prix de vente est majoré du montant de la rémunération du mandataire)

OBLIGATION DE NOTIFICATION DESTINATAIRE DE L'OFFRE

- Le bénéficiaire du droit de préemption peut y renoncer, mais à la condition d'être parfaitement informé du **prix, des conditions et des modalités** de la vente.

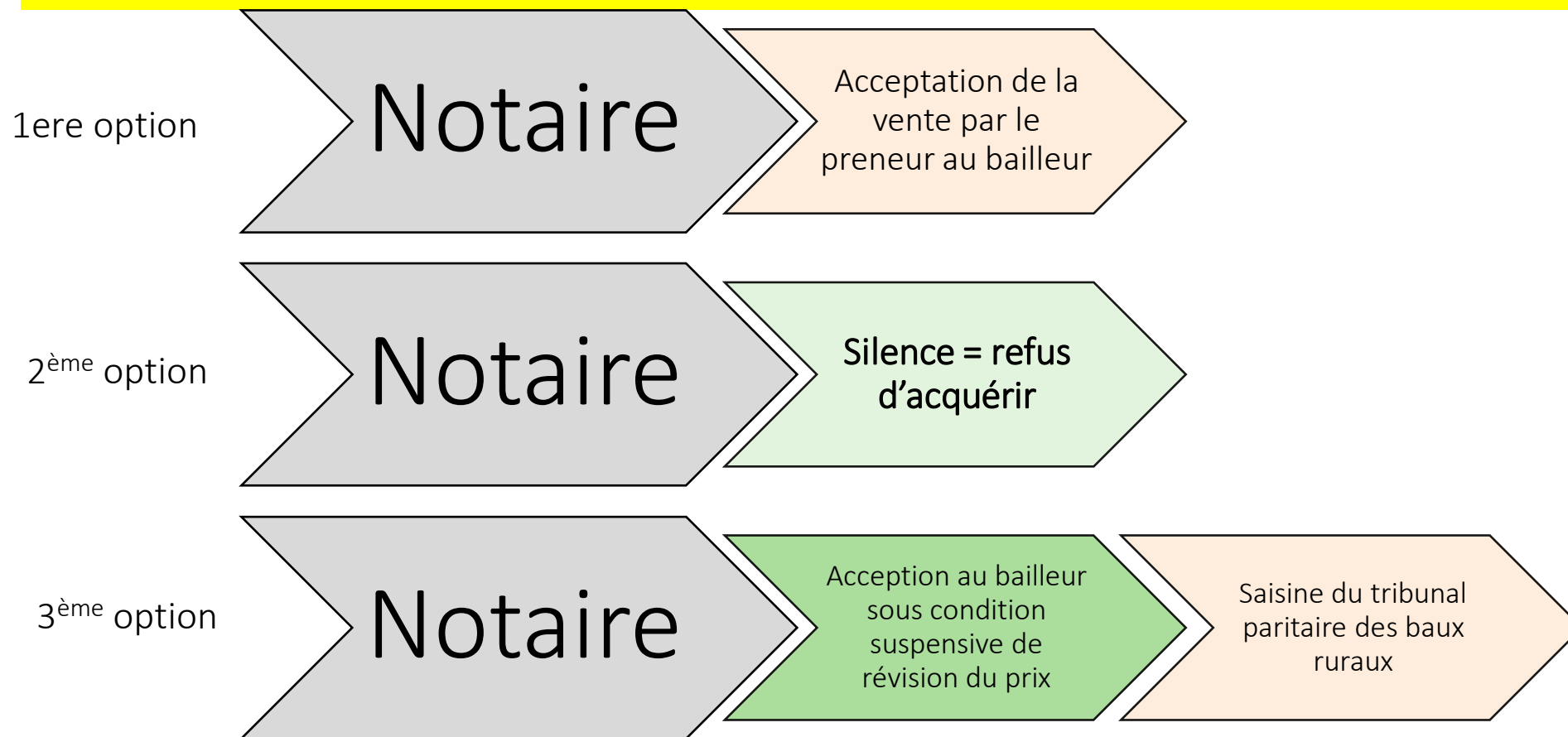
➤ 3 ème civ. 5 avril 2018 n°16-23742

«La renonciation du preneur à son droit de préemption, qui est d'ordre public, suppose que celui-ci ait été préalablement DESTINATAIRE d'UNE OFFRE adressée par le notaire chargé d'instrumenter la vente. »

- > ≡ le notaire doit **adresser** au titulaire du droit de préemption une offre formulée selon des formes et un contenu impératifs

bail cessible de moins de 3 ans

ACTION EN REVISION DE PRIX EXAGERE dans les 2 MOIS



Cass, 3^{ème} civ. 5 juillet 1995 N° de pourvoi: 92-21514 ⇨ Bulletin 1995 III N° 168 p. 114

Le preneur qui entend contester le prix et les conditions de la vente doit, à peine de forclusion de l'exercice de son droit de préemption, saisir le tribunal paritaire dans le **délai de 2 mois** prévu par l'article L. 412-8 du Code rural.

bail cessible de moins de 3 ans
EXPERTISE – OPTION des PARTIES

- « Si la vente a lieu à la suite de la décision, les frais d'expertise sont **partagés** entre le vendeur et l'acquéreur.
- Dans le cas où la **vente n'a pas lieu**, les **frais d'expertise** sont à la charge de la partie qui **refuse** la décision du tribunal. »

bail cessible de moins de 3 ans
PROCEDURE SAFER
de REVISION du PRIX

- La SAFER adresse au notaire du vendeur une offre d'achat établie à ses propres conditions dans un délai de 2 mois
-
- ❶- **accepter l'offre d'achat** : l'acceptation peut être expresse, mais elle peut aussi être tacite et résulter du silence du vendeur pendant 6 mois
 - ❷- **retirer le bien de la vente avant le terme de ce délai**
 - ❸- **saisir le tribunal** : si le vendeur ne renonce pas à son projet, mais n'entend pas traiter au prix proposé par la SAFER, il doit en demander la révision au tribunal de grande instance

BAIL CESSIBLE de plus de 3 ans

- Prix de vente incontestable -

- Liberté contractuelle

BAIL CESSIBLE de plus de 3 ans Pas d'intervention de la SAFER en cas de vente

- *ne sont pas applicables aux biens immobiliers faisant l'objet de tels baux les dispositions relatives aux SAFER (articles **L. 143-1 à L. 143-15**) dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans. »*
- [$\geq$ sauf fraude : Cass. 3^e civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 17-31058 18-10271 18-10725]

BAIL CESSIBLE

nouveaux reflexes du notariat

- bail rural cessible hors cadre familial tombe nécessairement en communauté et l'indemnité devrait être qualifiée de bien commun.

- Tenir compte de l'existence d'un bail rural cessible pour « *diminuer d'autant le montant de l'actif successoral* ».

- **Articuler le bail cessible et le fonds agricole**
- **Mener une réflexion familiale sur le devenir des biens ; (les régimes matrimoniaux et la succession)**
- **Convenir des modalités de calcul projeté pour fixer l'indemnité de sortie et l'indemnité d'entrée**
- **Qualifier la somme versée et son traitement fiscal**

Bail statutaire
Bail à long terme
Bail de 25 ans
Bail de carrière



Bail cessible hors cadre familial