

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

LE CONSEIL DU NOTAIRE LORS DE LA CONCLUSION DU BAIL RURAL

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Defrénois 30 août 2014, n° 116y1, p. 820

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Cet article a été publié dans le cadre d'un dossier du Defrénois.

Le bail rural est bien souvent vu comme un contrat subi. Pourtant, les différentes formes de baux existantes laissent place à une certaine liberté de choix. Cette liberté sera guidée par la détermination des objectifs que peuvent poursuivre les parties. Pour le preneur, la stabilité, l'économie ou la valorisation ? Pour le bailleur, la rentabilité ou la maîtrise de la relation ? Ces objectifs, hiérarchisés en fonction des priorités des parties, permettent de déterminer le bail optimum.

L'essentiel

- Le bail de droit commun représente une formule optimale pour le preneur souhaitant prioritairement demeurer avec sa famille le plus longtemps sur les terres à un coût réduit.
- Le bail de vingt-cinq ans avec clause de tacite reconduction est celui qui procure la moins mauvaise maîtrise de la relation contractuelle.
- Si le bailleur est plus intéressé par la rentabilité que la maîtrise de la relation, il doit privilégier le bail cessible sous réserve qu'il ait bien été sensibilisé au régime de la rupture.

Le statut des baux ruraux est bien souvent présenté comme un carcan qui s'impose au bailleur de biens immobiliers à usage agricole. Un carcan qu'il subit durablement pour un profit plus que limité.

On ne peut soutenir que cette affirmation est complètement fausse, disons qu'elle se situe entre l'image d'Épinal et la caricature. Pourtant, depuis sa création, le statut s'est étoffé de différentes formes de contrats (un bail de droit commun qui peut être fermage ou métayage, différents baux à long terme) dont les régimes varient sensiblement, ce qui permet d'envisager une mise en concurrence en fonction des situations concrètes. Cette comparaison des différents baux pourra, peut-être, aboutir à la découverte de ce que nous allons nommer de façon un peu excessive : le bail optimum. Il s'agit de la forme de bail rural qui, pour l'une des parties au moins, réunit le plus de qualités possibles en fonction du projet qui est le sien.

Cette recherche appelle quelques précisions. L'optimum n'est pas le même, évidemment, selon que l'on se place du point de vue du preneur ou du bailleur. Par ailleurs, et du point de vue de chacune de ces parties, la recherche passe aussi par l'idée qu'elles ne poursuivent pas uniquement les buts habituels : le preneur, rester le plus longtemps en payant le moins possible ; le bailleur, simplement optimiser fiscalement la position contractuelle. Sinon, la cause est entendue et il n'y a pas de raison d'aller chercher au-delà des pratiques habituelles.

Imaginons un instant que la préoccupation fiscale ne soit plus un souci ou, du moins, soyons raisonnables, qu'à avantages fiscaux équivalents, le bailleur poursuive d'autres buts. Imaginons encore que le preneur se préoccupe d'autre chose que de sa stabilité immédiate. Nous envisagerons les buts susceptibles d'être poursuivis par chacune des parties avant d'envisager la recherche de buts inavoués...

I – LE BAIL OPTIMUM DU POINT DE VUE DU PRENEUR

Du point de vue du preneur, la cause est entendue. Le bail optimum est le bail de droit commun qui lui permet de trouver une grande stabilité à un coût réduit. La stabilité c'est une durée d'ordre public de neuf ans au minimum avec droit au renouvellement, à moins que le bailleur n'ait un motif précis, et légal, pour s'y opposer. C'est aussi la transmission à cause de mort du bail avec une possibilité réduite du bailleur de s'y opposer.

Exemple : pour un ensemble de 40 ha, dans des terres classées en zone 1 en Haute-Garonne, la fourchette de prix se situe entre 190 et 27 €/ha environ, le loyer annuel sera fixé au mieux à 7 600 € l.

On peut affiner la proposition. Si le preneur recherche davantage la stabilité que le coût du bail, il pourra être intéressé par un bail de dix-huit ans, mais à condition que le bailleur n'utilise pas les possibilités contractuelles que la loi lui permet car l'exploitation du preneur ne pourrait plus se perpétuer dans la famille. L'augmentation de loyer consentie est, nous le verrons, minime pour ce type de bail.

Rappelons néanmoins que ce bail de droit commun présente l'inconvénient majeur de ne pas constituer une valeur patrimoniale que le preneur pourrait valoriser dans des rapports avec un exploitant extérieur à la famille lors d'une cessation d'activité². Impossible, dans le cadre d'une activité individuelle, de le céder à une autre personne que le descendant ou le conjoint³. Le cadre sociétaire reste une solution mais, dans cette hypothèse, on sait que deux cas de figure sont possibles :

- soit on fait de la société le nouveau titulaire du bail par apport, mais l'opération suppose l'assentiment du bailleur⁴ ;
- soit on procède à une simple mise à disposition en faveur de la société, mais le régime de l'opération n'est pas compatible, on le sait, avec la cessation de l'activité à court terme du preneur. Le bail serait exposé à la résiliation si le preneur ne respectait pas l'engagement de « continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente »⁵.

En pratique

Le bail de droit commun est donc le bail optimum pour le preneur qui ne souhaite pas autre chose que de demeurer avec sa famille le plus longtemps sur les terres à un coût réduit.

En revanche, s'il envisage de faire de ce bail un élément de son exploitation qu'il pourrait valoriser en tant que tel, la seule solution qui s'offre à lui, dans le cadre d'une activité individuelle, est la conclusion d'un bail cessible hors du cadre familial.

En effet, en vertu de l'article L. 418-4 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur va pouvoir céder à l'exploitant de son choix, avec un simple droit d'opposition du bailleur. Il pourra, par ailleurs, valoriser cette cession.

Il reste à vérifier que, dans ce cas, les préoccupations du bailleur le conduisent, par d'autres voies, au même choix.

II – LE BAIL OPTIMUM DU POINT DE VUE DU BAILLEUR

La recherche du bail optimum du point de vue du bailleur suppose que l'on identifie au préalable les objectifs poursuivis par le bailleur qui va faire exploiter les terres par un tiers. L'objectif peut être simplement de faire exploiter les terres par un tiers de confiance et, dans ce cas, il convient d'éviter évidemment le bail cessible hors du cadre familial pour privilégier les autres formes de bail.

Si c'est une exploitation dans l'attente de l'installation d'un descendant, on sait que la location annuelle renouvelable est la solution si le projet est sérieux. Ce projet doit se réaliser dans un délai de six ans par une résiliation annuelle, sinon, le contrat se transforme de plein droit en bail ordinaire. Il prend effet à la date de transformation (C. rur., art. L. 411-40 et s.).

Si d'autres objectifs sont envisageables, la recherche est plus ouverte.

Elle nous mène évidemment vers les baux à long terme et le bail cessible hors du cadre familial qui permettent d'atteindre deux buts : une meilleure rentabilité de l'opération et une meilleure maîtrise de la relation.

A – LA RENTABILITE FINANCIERE

Puisque l'on évoque les baux à long terme, la première précision à apporter est qu'ils apportent tous les mêmes avantages fiscaux du point de vue de la transmission à titre gratuit ou de l'ISF 6.

Ils se distinguent relativement aux loyers pratiqués. Un rapide exemple chiffré permettra de l'illustrer en mettant en concurrence le bail de dix-huit ans, de vingt-cinq ans, de carrière et le bail cessible hors du cadre familial (v. encadré Exemple).

Exemple

Pour les baux de dix-huit et vingt-cinq ans, une majoration dans l'arrêté préfectoral est fondée sur le critère de durée prévu par l'article L. 411-11 du Code rural. Dans l'hypothèse qui nous a servi d'exemple, 12 % pour les baux supérieurs à dix-huit ans.

Pour nos 40 ha : $7\ 600 + 912 = 8\ 512$ € (12 % aboutissent à un maxima de 212,8 €/ha).

Concernant le bail de carrière, l'article L. 416-5 prévoit une majoration spécifique : 1 % par année de bail. Il est conclu pour au moins vingt-cinq années et porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la SMI (C. rur., même art.).

Pour nos 40 ha : $7\ 600 + 1\ 900 = 9\ 500$ € (25 % aboutissent à un maxima de 237,5 €/ha).

Dans le cas du bail cessible hors du cadre familial, après une période de confusion, la loi du 27 juillet 2010 est venue clarifier la situation. En ce qui concerne le loyer, les parties peuvent prévoir de fixer un loyer jusqu'à 50 % des maxima des baux de dix-huit ans.

Pour nos 40 ha : $8\ 512 + 4\ 256 = 12\ 768$ € (50 % des maxima des baux de dix-huit ans aboutissent à un maximum de 319,2 €/ha).

Il faut y ajouter la possibilité de fixer librement un pas-de-porte et, sans conteste, le bail cessible hors du cadre familial apparaît de loin comme le plus rentable.

Ce n'est cependant pas aussi simple. Il faut en effet tenir compte du fait que, indépendamment des causes de résiliation, le non-renouvellement du bail, qui a lieu sans avoir à justifier de motif, intervient à condition que le bailleur verse une indemnité au preneur 7.

Attention

La perspective du non-renouvellement du bail appelle au moins une mise en garde : il ne faut pas que le bailleur cherche en même temps la rentabilité et la maîtrise de la relation, car l'un va contre l'autre. Ce n'est pas le cas de tous les baux à long terme.

B – LA MAITRISE DE LA RELATION

Maîtriser la relation, ce n'est pas faire partir le preneur quand on le souhaite, mais pouvoir décider de conserver le bail ou d'y mettre fin. Si l'on part du principe que les biens loués sont un potentiel d'exploitation qui doit être maintenu en état, la situation idéale pour le bailleur est celle où les terres sont exploitées par le preneur tant qu'il y trouve son intérêt, le bail prenant fin quand son intérêt change. Il ne faut pas rêver. Le statut ne permet pas une aussi grande flexibilité. Mais selon le bail choisi, le bailleur aura une plus ou moins grande maîtrise de la relation.

Disons-le tout de suite, le bail de dix-huit ans ne présente pas beaucoup d'intérêt. Au-delà des dix-huit ans, il se renouvelle par période de neuf ans. Seuls la cession au descendant et le renouvellement après le décès peuvent être paralysés. Autant dire que le bailleur attendra le plus rapide des deux événements entre le décès du preneur ou son départ à la retraite !

Le bail cessible hors du cadre familial présente plus d'intérêt. À la fin de la première période de dix-huit ans, il peut se renouveler par périodes de cinq ans (C. rur., art. L. 418-3, al. 1er) et le droit au renouvellement n'existe plus réellement dans la mesure où le bailleur peut mettre fin au bail sans avoir à justifier des motifs habituels (C. rur., art. L. 418-3, al. 1er). Rappelons néanmoins que cette liberté de rupture est compensée par un coût non négligeable qui en réduit l'intérêt.

Le bail de vingt-cinq ans est le plus avantageux depuis l'ordonnance du 13 juillet 2006. Schématiquement, le bailleur opte pour un CDD ou un CDI. Le CDD paraît la solution idéale. À la 25e année, le bail prend fin sans congé, sans motif, sans autre frais que les éventuelles améliorations (C. rur., art. L. 416-3, al. 2). À la réflexion, cette forme paraît dangereuse. On peut craindre, en effet, que le temps de réaliser que le bail est fini, on se trouve en présence de l'application de l'article L. 411-1, en passant par une période de convention d'occupation précaire de l'article L. 411-2, si le preneur en place se maintient. La situation n'est pas sécurisée.

Le bail de vingt-cinq ans avec une clause de tacite reconduction moyennant préavis de quatre ans apparaît comme la solution idéale. Les temps d'hésitation ne coûtent pas neuf ans ou cinq ans mais simplement quatre ans (si l'on peut dire) et, en attendant la décision de mettre fin au bail, la situation est sécurisée au sens où les parties restent dans la même situation juridique.

Au final, le bail de vingt-cinq ans avec clause de tacite reconduction est celui qui procure la meilleure ou, soyons réalistes, la moins mauvaise maîtrise de la relation contractuelle.

En pratique

Si l'on réunit les deux objectifs que sont la rentabilité financière et la maîtrise de la relation, voici la conclusion à laquelle on peut parvenir :

si le bailleur est plus intéressé par la rentabilité que la maîtrise de la relation, il doit privilégier le bail cessible sous réserve qu'il ait bien été sensibilisé au régime de la rupture ;

si la maîtrise de la relation est un objectif poursuivi par le bailleur, le bail de vingt-cinq ans avec clause de tacite reconduction paraît une solution plus adaptée.

Une option alternative apparaît ; elle est cependant plus risquée. Il s'agit de conclure un métayage de vingt-cinq ans avec clause de reconduction si l'on se trouve dans un département dans lequel un arrêté autorise une dérogation à la répartition des charges (C. rur., art. L. 417-3, al. 3). Le bailleur troque ici la certitude d'un revenu régulier contre la perspective (très ?) aléatoire de profiter d'une hausse du cours des denrées produites.

III – LES AVANTAGES INAVOUÉS : L'EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION DES SAFER

En guise de conclusion, il reste à envisager le cas où seraient recherchés des avantages inavoués et, notamment, la possibilité, à plus ou moins long terme, d'échapper au droit de préemption des SAFER. Dans ce cas évidemment, on sait que les parties privilégient la conclusion d'un bail cessible hors du cadre familial. Il ne se borne pas à fournir un droit de priorité au preneur en place depuis trois ans, il écarte le droit de préemption des SAFER (C. rur., art. L. 418-1, al. 4) !

Cet avantage est certainement plus recherché par le preneur que par le bailleur. Il ira, étrangement, vers la forme de bail la plus coûteuse pour lui...

NOTES DE BAS DE PAGE

1 –

Le prix à l'hectare est situé à environ 7 500 € (pour la fourchette la plus haute), soit 300 000 € de capital dans notre cas : rendement hors impôt et charges d'un peu plus de 2 %...

2 –

D. Krajewski, « Retour sur la spéculation et la valorisation en matière de baux ruraux » : RD rur. 2011, étude n° 7

3 –

Le propos est à minorer, la pratique révèle que, selon les régions, la transition est plus ou moins problématique. Elle dépend évidemment des plus ou moins bonnes dispositions du bailleur.

4 –

C. rur., art. L. 411-38. Pour mémoire, en l'absence d'accord du bailleur, il n'est pas possible de passer outre en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

5 –

C. rur., art. L. 411-37. Cependant, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006, la résiliation est subordonnée à la démonstration d'un préjudice pour le bailleur. Sur l'application dans le temps de l'ordonnance, v. Cass. 3e civ., 3 oct. 2012, n° 11-21187, D, et 14 nov. 2012, n° 11-23652 : Bull. civ. III, n° 169 ; RD rur. 2013, p. 4, obs. S. Crevel

6 –

Pour plus de détails, v. H. Bosse-Platière, F. Collard, B. Grimonprez, T. Tauran et B. Traveley, Droit rural, LexisNexis, 2013, n°s 197 et s.

7 –

C. rur., art. L. 418-3, al. 3 : « Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article L. 411-31 du présent code ou à l'alinéa précédent, le bailleur paie au preneur 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 ».